Beheersplan HOF TER BEEMT

Beschermd als Monument en Dorpszicht bij KB van 19 augustus 1980

HERBESTEMMING VAN DE VIERKANTSHOEVE HOF TER BEEMT TOT EEN MEERGEZINSWONING

Hof Ter Beemt
Omgangstraat 1, 9750 Zingem

Centraal wonen in
Vierkantshoeve Ter Beemt
Zingem

M O N U M E N T	*Vierkantshoeve Hof Ter Beemt*
A D R E S	*Omgangstraat 1, 9750 Zingem*
B E S C H E R M I N G	*Beschermd als Monument en Dorpszicht bij KB van 19 augustus 1980*
E I G E N A A R	*VZW op 1 erf,* *Oude Brusselseweg 108, 9050 Gentbrugge*
OPDRACHTGEVERS BEHEERSPLAN	***Maatschap Ter Beemt*** *Oude Brusselseweg 108, 9050 Gentbrugge* *vertegenwoordigd door* *Unit Poorthuis: Marjolijn Lemahieu & Cedric Libeert* *Unit Herenhoeve: Eva Tack & Dries Hubrechts* *Unit Stokerij: Vanessa Rogiers & Jo Coune* *Unit Noordhuis: Tine Verbeke & Koenraad Jonckheere* *Unit Wagenhuis: Elke Weyns & Peter Depauw* *Unit Hoekhuis: Lotte Van Boxem & Kobe Van Wouwe* *Unit Schuur: Liesbeth Janssens & Pieter Jan Janssens*
CONTACT	*Contactpersoon: Peter De Pauw* *0498/83 07 59* *depauw_peter@hotmail.com*
STUDIEBUREAU	*Architectenbureau* *aNNo architecten bvba* *Forelstraat 55b, 9000 Gent* *info@annoarchitecten.be*
ONDERZOEKSPREMIE	*nr*

O. INHOUD

Inhoudsopgave

O. INHOUD 5
DEEL I. IDENTIFICATIE VAN HET ONROEREND ERFGOED 8
1. LIGGING 9
1.1 Geografische ligging 9
1.2 Kadastrale gegevens 10
1.3 Planologische situatie 10
2. BESCHERMING & AFBAKENING 10
3 VOORAFGAANDE AFSTEMMINGEN 13
3.1 afdeling onroerend erfgoed Oost-Vlaanderen 13
3.2 gemeente (parking) 13
DEEL II. HISTORISCHE NOTA 14
1. BOUWKUNDIG ERFGOED 15
1.1 Archiefonderzoek 15
1.1.1 Cartografisch 15
1.1.2 Andere 16
1.2 Sporenonderzoek 27
1.3 Ontmantelingen en vrijleggingen 27
1.4 Hypothese bouwfasen 35
1.5 Bijlagen 38
1.5.1 syntheseplannen bouwfasen en foto's bouwsporen 38
2. LANDSCHAPPELIJK ERFGOED 39
2.1 Tuinhistoriek en cultuurhistorische waarde 39
2.2 Abiotiek 41
2.3 Biotiek 43
DEEL III. INVENTARISATIE ERFGOEDKENMERKEN EN ELEMENTEN 44
1. BOUWKUNDIG ERFGOED 45
1.1 Opmeting en inventaris 45
1.1.1 Opmetingsplannen 45
1.1.2 Fotoreportage 45
1.1.3 Inventaris 47
1.2 Diagnosenota 47
I.2.1 Daken 48
1.2.2 Gevels 49

1.3 Bijlagen 50
1.3.1 opmetingsplannen 50
1.3.2 fotoreportage bestaande toestand 51
1.3.3 Verslagen Monumentenwacht 52
1.3.4 pathologie daken 53
1.3.5 pathologie gevels 54
2. LANDSCHAPPELIJKE ERFGOEDELEMENTEN 55
2.1 Beschrijving bestaande toestand per zone 55
DEEL IV. BESCHRIJVING VAN ERFGOEDWAARDEN 58
1. BOUWKUNDIG ERFGOEDWAARDEN 59
1.1 Beschrijving erfgoedwaarden 59
1.1.1 typerend volume van de vierkantshoeve 59
1.1.2 ruimtelijke indeling van de verschillende vleugels 59
1.1.3 typerende schrijnwerkopeningen 59
1.1.4 daken 60
1.1.5 gevels 62
1.1.6 buitenschrijnwerk 62
I.1.7 binnenmuren in metselwerk 62
I.1.8 historische tussenvloeren 62
I.1.9 interieurelementen 62
2. LANDSCHAPPELIJKE ERFGOEDWAARDEN 62
DEEL V. VISIE EN BEHEERSDOELSTELLINGEN 63
1. BOUWKUNDIGE BEHEERSDOELSTELLINGEN 64
1.1 algemeen: beheer door herbestemmen 64
1.2 Erfgoeddoelstellingen 65
1.2.1 typerend volume van de vierkantshoeve 65
1.2.3 typerende schrijnwerkopeningen 65
1.2.4 daken 65
1.2.5 gevels 66
1.2.6 buitenschrijnwerk 69
1.2.7 binnenmuren in metselwerk 74
1.2.8 historische tussenvloeren 74
1.2.9 interieurelementen 75
2. LANDSCHAPPELIJKE BEHEERSDOELSTELLINGEN 75
2.1 Beheersvisie algemeen 75
2.2 Beheersvisie per zone 77
2.3 Bijlagen 81

2.3.1 plan met aanduiding zones verharde terrassen 81
2.3.2 situering van houtige gewassen, nu en in de toekomst 82
2.3.3 bijkomende elementen, al dan niet op te nemen in het beheersplan 83
2.3.4 advies van Regionaal Landschap Vlaamse Ardennen 84
DEEL VI. MAATREGELEN EN WERKZAAMHEDEN 85
1. BOUWKUNDIGE BEHEERSMAATREGELEN 86
2. LANDSCHAPPELIJKE BEHEERSMAATREGELEN 87
DEEL VII. MANIER EN TIJDSTIP VAN OPVOLGING EN EVALUATIE 90
1. EIGENDOMSTRUCTUUR 91
2. RAPPORT 91
DEEL VIII. EXTRA TOEVOEGINGEN 92
1. Afbakening van gebied waarvoor beheersplan werd opgemaakt 93
2. Voorstel van werken waarvoor een premie kan worden aangevraagd 94
3. Voorstel van lijst van handelingen aan of in beschermde goederen waarvoor de uitvoering vrijgesteld zijn van toelating 95
4. Voorstel van lijst van handelingen waarvoor het college van burgemeester en schepenen niet kan oordelen dat aangemelde handelingen van die aard zijn om de wezenlijke eigenschappen van een beschermd stads- of dorpszicht te verstoren (en waarvoor dus een toelating noodzakelijk) 96
5. Niet van toepassing 97

DEEL I. IDENTIFICATIE VAN HET ONROEREND ERFGOED

1. LIGGING

Het perceel is gelegen in de Omgangstraat 1 te 9750 Zingem en plaatselijke gekend als Hof ter Beemt *(vroeger ook Dhaenens hof of Withof)*. De hoeve grenst aan de dorpskern van Zingem. De zuidelijke vleugel grenst aan de straat. De andere vleugels zijn omgeven door de bijhorende tuin, waarbij deze in het westen wordt begrensd met een gemetselde tuinmuur (grens ten opzichte van openbare zandweg). Ten noorden van de hoeve bevinden zich akkers, hier is geen gebouwde afscheiding tussen de site en de achterliggende omgeving.

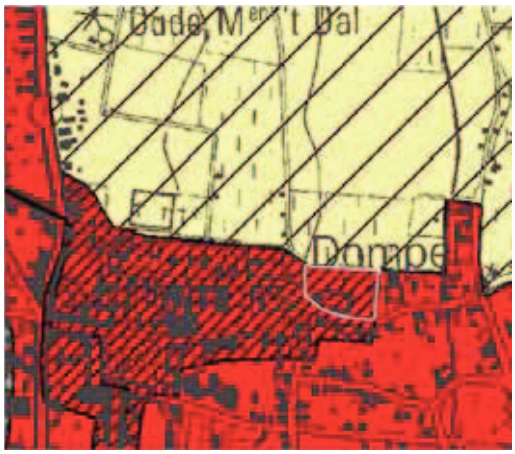
De naam 'Hof ter Beemt' komt van de plaatsnaam 'Beemt' - dewelke voorkomt op een oude landkaart (1550) - in de onmiddellijke nabijheid van de hoeve, gelegen aan de Zijp (afgesloten afvloeigracht) en deel uitmakend van het Listveld. Het woord Beemd betekent waterrijk weiland. Een andere bron duidt eveneens op de mogelijkheid dat te Synghem (Zingem) ooit de 'Heerlijkheid Ter Beemt' bestond die in de 17de eeuw waarschijnlijk toebehoorde aan de Jonckheren van de Kerckhove en in de familie van Hoobroeck en de huidige vierkantshoeve op de grondvesten van de vroonhoeve van de vroegere Heerlijkheid Ter Beemt staat.

1.1 Geografische ligging

Het hoevecomplex is gelegen in de omgangstraat in de buurt die bekend staat als 'den Dompel' en heeft een statie binnen de plaatselijke ommegang. De site is gelegen op 300 meter van de kerktoren van Zingem.

1.2 Kadastrale gegevens

afd. 1, Sectie B, 97V, voor een oppervlakte volgens titel en huidig kadaster van zestig are negenenzestig centiare (60a 69ca).



1.3 Planologische situatie

Ruimtelijk uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

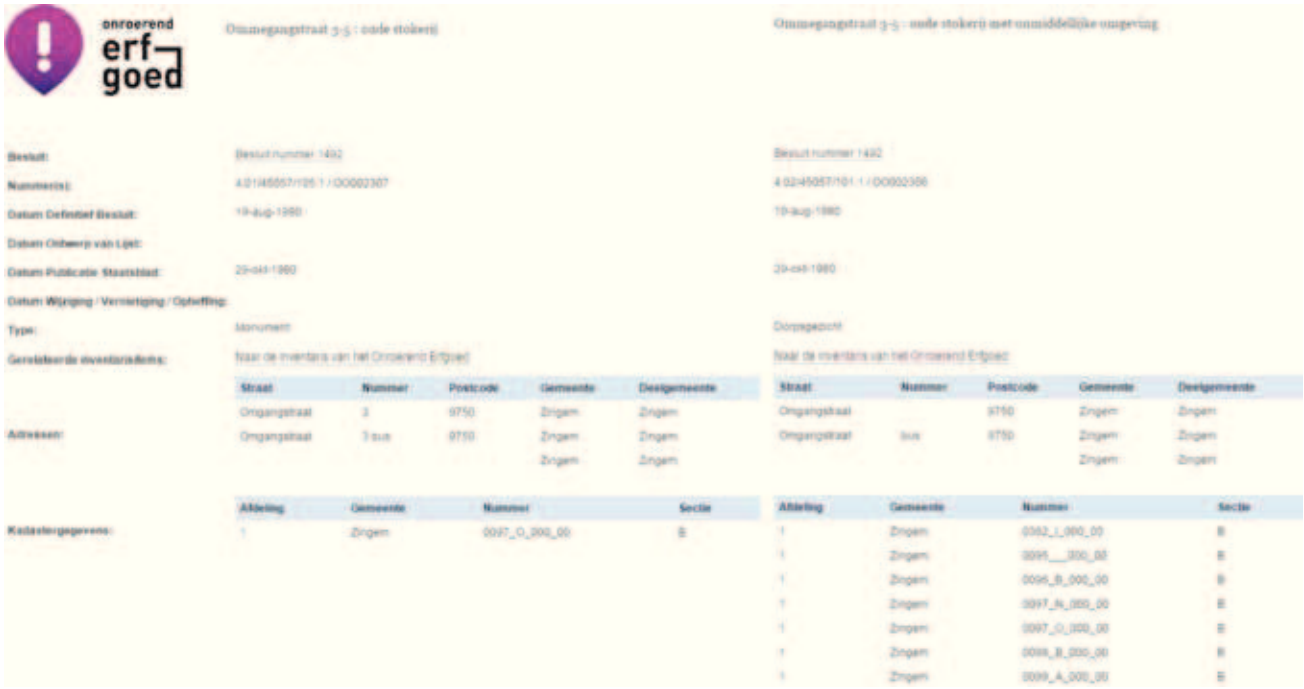
- Het perceel ligt volgens het Gewestplan (Koninklijk Besluit van 14 september 1977) binnen de zone 'Woongebieden met culturele, historische en/of esthetische waarde'.

- Er is geen BPA van kracht op het perceel. Het perceel is niet gelegen in een goedgekeurde verkaveling.

Overige planologie:

Biologische waarderingskaart: Het oostelijk deel van de tuin wordt beschreven als een biologisch waardevol gebied met opslag van allerlei aard en een hoogstamboomgaard.

2. BESCHERMING & AFBAKENING



Beschermd als monument en dorpszicht in 1980:

Opgenomen beschrijving inventaris:

Heden gesloten hoeve met verschillende witgekalkte bedrijfsvleugels omheen een rechthoekige binnenerf met gekasseide oprit en centraal grasperk met imposante Wilde Kastanje. IJzeren toegangshek in Zuidwestelijke hoek. Ommuurde tuin aan Noordzuidelijke- en Westelijke zijde. In de muur links naast de woning, ingewerkte nis met statie van de ommegang, "de geboorte van Christus".

Ten Westen, boerenhuis van zeven en één travee en anderhalve bouwlaag onder zadeldak (vezelcementleien, nok loodrecht op de straat), in kern opklimmend tot XVIII, confer sporen van vlechtingen van een lager zadeldak in rechter zijpuntgevel, thans met voornamelijk XIX-voorkomen. Gewitte, volledig begroeide erfgevel op grijsgeschilderde plint. Rechthoekige vensters, nieuw houtwerk met kleine roedeverdeling en luiken en halfronde venstertjes onder de gootlijst. Beraapte, thans witgeschilderde achtergevel met omlijste, grijsgeschilderde vensters, getoogde deur en halfronde venstertjes op doorgetrokken kordon en decoratieve panelen onder de houten kroonlijst.

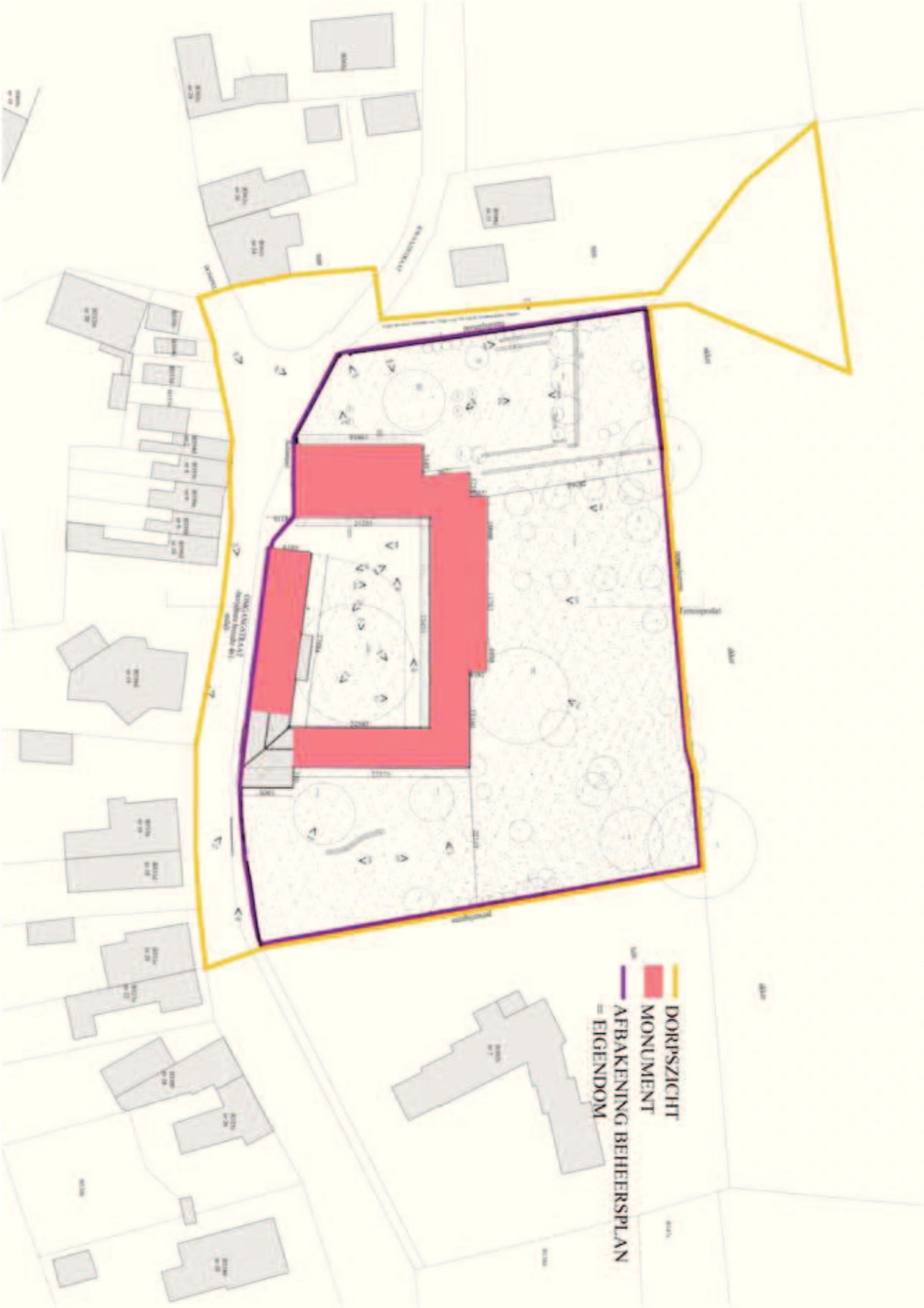
Interieur aangepast in de jaren 1930 met centrale gang en verschillende kamers met houten lambriseringen en schouwen, onder meer in neo-Vlaamse-renaissancestijl, deuren met supraportes en bewaarde oude balklaag.

Ten Noorden, lange bedrijfsvleugel met voormalig stokerijgebouw met behouden ronde schoorsteen doorheen het zadeldak en aansluitende stallen. Rechthoekige en licht getoogde deuren, vierkante venstertjes en thans blinde halfronde venstertjes onder de houten kroonlijst. Laadvenster in rechtertravee.

Ten Oosten, aansluitende vleugel van circa 1875 met centraal open wagenhuis met drie getoogde poorten en rechthoekige doorritten in uiterste travee.

Ten Zuiden, palend aan de straat, gewitte schuurvleugel met rechthoekige poort en doorrit in de vierde travee. Voorts blinde straatgevel met aflijnende getrapte daklijst. Linker zijpuntgevel met geschilderde huisnaam. Rechts aansluitende vroegere arbeidershuisjes onder doorlopend pannen zadeldak.

Op het onderstaande kadasterplan is de zone beschermd als dorpszicht en het deel beschermd als monument aangeduid.
In het paars de afbakening van het precieze gedeelte waarvoor het beheersplan wordt opgesteld:


DORPSZICHT
MONUMENT
AFBAKENING BEHEERSPLAN
= EIGENDOM

Binnen de afbakening van het dorpszicht worden volgende zaken dus NIET mee opgenomen in het beheersplan:
1. De openbare weg ten zuiden van de hoeve. Deze werd recent heraangelegd, zowel voetpad, fietswegen, straat, nutsleidingen en straatmeubilair

2. De zandweg die zich ten westen van de tuinmuur bevindt. De zandweg is openbaar domein.

3. De kleine afbakening van het weiland achteraan. Dit is niet meer relevant gezien de afbakening nog samenhangt met een oud kadasternummer en/of eigendomstructuur die vandaag niet meer bestaat. De aangeduide driehoek maakt vandaag gewoon deel uit van de achterliggende akker.

3 VOORAFGAANDE AFSTEMMINGEN

De relevante afstemmingen worden hieronder informatief neergeschreven.

3.1 afdeling onroerend erfgoed Oost-Vlaanderen

Contactpersonen:
- onroerend erfgoed Oost-Vlaanderen (gebouwen), de heer J. Mortier
- onroerend erfgoed Oost Vlaanderen (landschap), mevrouw A. Schepens

Tijdens de loop van het ontwerpproces werden een aantal presentaties gegeven aan de heer J. Mortier en A. Schepens.
- verslag 10 januari 2014: toelichting van de ambities van de opdrachtgever en visie op de erfgoedwaarden van de site
- verslag 02 april 2014: toelichting van haalbaarheidsstudie en schetsontwerp in functie van aankoop van de hoeve
- verslag 16 december 2014: toelichting definitief ontwerp
- verslag 4 juni 2015: bespreking feedback bouwaanvraag, buitenschrijnwerk en gootdetails

In tussentijd werden nog enkele vergaderingen belegd met J. Mortier en A. Schepens in functie van bespreken verdere uitwerking van het project.
Samenvattend wordt het project bij onroerend erfgoed positief ontvangen. De nadruk wordt gelegd op het maximaal behoud en respectvol omgaan met de buitenschil en het streven naar een coherent beeld van de 19^{e}-eeuwse hoeve.

3.2 gemeente (parking)

Er werd per brief (2 maart 2015) ook gemeld – wegens college van burgemeester en Schepenen – dat in het gedeelte dat is bestemd is voor de parking geen biologische waardevolle elementen voorkomen (hoogstamboomgaard), ook niet aan de andere kant van de oprit. Na mondeling overleg zijn er 9 parkeerplaatsen toegestaan zoals ook ingetekend op de plannen.
Alle hoogstambomen (gaande van de Salix Caprea in het zuiden tot Fraxinus in het uiterste noorden) in deze zone – in casu het oostelijke deel van de site - worden duidelijk aangeduid en blijven behouden. Ook de boomspiegels worden maximaal gevrijwaard. Zie ook plannen.

DEEL II. HISTORISCHE NOTA

1. BOUWKUNDIG ERFGOED

1.1 Archiefonderzoek

Er is een beperkt archief onderzoek gebeurd. De historische foto's, getuigenissen, kaarten,… zijn meegenomen in het ontwerpmatig onderzoek voor de herbestemming van de vierkantshoeve. Het betreft:
- Onderzoek lokale archieven i.s.m. heemkundige kring Zingem (o.a. Adelin Goedefroot)
- Foto's scouts Zingem 1950-1956 + getuigenissen Lydie Niemegeers, Adelin Goedefroot
- Informatie, foto's en plannen van bewoners 1974-1992 (fam. Bauters)
- Passages boek 'DIERICKX M., Geschiedenis van Zingem, Antwerpen, 1943, 1960.
- Ferraris en Popp kaart

1.1.1 Cartografisch

Ferraris kaarten 1771-1778

We zien de hoeve voor de eerste keer verschijnen op de Ferraris kaart van omstreeks 1777.
De hoeve had op dat moment een U-vormig plan en ontstond naar alle waarschijnlijkheid tussen 1700-1730.
De huidige tuin die ten noorden van de hoeve ligt lijkt in bestaande toestand minder diep te komen dan de tuin (boomgaard) die wordt weergegeven op de Ferraris kaart, waar de achterste grens overeenkomt met de achterste grens van het westelijk aanpalende terrein. Rechts lijkt er nu meer ruimte te zijn dan wordt weergegeven op de bestaande Ferrariskaart.
Op de Ferrariskaart zien we al een duidelijke bomengrens tussen de boomgaard van de hoeve en de achterliggende akkers.

De volgende historische kaarten waarop de hoeve duidelijk zijn de Popp kaart en de Vandermaelen kaart daterend uit respectievelijk 1842-1879 en 1846-1854.
We zien op deze kaart nog steeds drie losstaande vleugels, de oostelijke vleugels met het wagenhuis is nog niet zichtbaar. Volgens bepaalde bronnen werd de vierde vleugel – het wagenhuis - bijgebouwd in 1875, wat dus zeer waarschijnlijk is.
We zien een nieuw klein volume ten noorden van het woonhuis en een kleine annex ten zuiden van de Noordelijke vleugel.

Popp kaarten 1842-1879 Vandermaelen kaarten 1846-1854

1.1.2 Andere

Begin 2014 werd via verschillende bronnen de geschiedenis van de site zo goed mogelijk kaart gebracht.

Vooreerst is er een bondige bundel opgesteld in 2005 door Gerard Hollaert van de heemkundige kring van Zingem met als titel ' *Jeneverstokerij Dhaenens binnen de eeuwenoude vierkantshoeve op de Zingemse wijk Den Dompel*'. Deze tekst leidde naar diverse andere bronnen en vormde mee de inzichten die hieronder worden opgelijst.

Ook uit de historische kaarten bevestigen enkele hypotheses en worden hieronder toeglicht bij 'sporenonderzoek'.

' Jeneverstokerij Dhaenens binnen de eeuwenoude vierkantshoeve op de Zingemse wijk Den Dompel'

(De basis voor deze bundel was het boek 'DIERICKX M., Geschiedenis van Zingem, Antwerpen, 1943, 1960.')

De vierkantshoeve van het Brabantse type is genoemd naar de plaatsnaam 'Beemt' (waterrijk weiland) die voorkomt op oude landkaarten. Er wordt gesuggereerd dat de naam ook afkomstig kan zijn van de'Heerlijkheid Ter Beemt' uit de 17de eeuw die waarschijnlijk toebehoorde aan de Jonckheren van de Kerckhove en in de familie van Hoobroeck. Uit oude akten menen ze te kunnen stellen dat tussen 1700 en 1730 een goede tijd was voor de adel en dat er toen veel boerderijen vernieuwd werden. Een deel van de hoeve zou vroeg 18de eeuws zijn, iets wat wordt bevestigd door de Ferrariskaart.

In de loop van de 19de eeuw behoorde de hofstee toe aan de Zingemse familie Dhaenens en vonden er veel verbouwingen plaats in functie van de toenmalige jeneverstokerij. Cyriel Dhaenens zou de stokerij opgestart hebben en de hoeve kende eind de 19de eeuw haar bloeiperiode. Cyriel Dhaens bezat toen 29,5 ha grond en zo'n 20 huizen. De familie Dhaenens stond hoog aangeschreven te Zingem. Het hof bezat toen 3 tot 4 boerenpaarden, enkele koerspaarden, vele zwijnen en andere gebruikelijke neerhofdieren. De runderen en varkens werden grotendeels gevoederd met 'draf', het afvalproduct van de gestookte graanjenever dat via een buizenstelsel automatisch de runderkribben en varkenstroggen bereikte. Op Dhaenens hof werden, naast zwijnen, ook regelmatig runderen geslacht. Hiervan getuigen de grote haken in de zoldering van de stallingen.

Het waren de Duitsers die tijdens de oorlog 1914-1918 de koperen materialen en recipiënten van de stokerij Dhaenens (alambieken, ketels, zeven, filters, buizenstelsel) uitbraken voor productie van oorlogstuig en –munitie.

De hoeve zou tot in de jaren 1930 uitgebaat zijn. Het was madame Maria Dhaenens-Van Vlemmeren die als kinderloze weduwe de hoeve van 1941 tot 1975 tot haar dood bewoonde. Het was een renteniershuis met riante hoving geworden dat heringericht was met hoge houten lambrisering. Het neerhof met grote binnenhof was grotendeels omgeschapen tot een mooie en vooral nette bloementuin. Vanaf 1944 tot 1975 herbergde Dhaenens hof ook de St-Bavo scoutsgroep waarvoor vele ruimtes ter beschikking werden gesteld.

Overige sporen via heemkundige kring

Samen met Adelin Goedefroot werd het bijkomend materiaal verzameld. De heer Goedefroot was scoutsleider van het eerste uur en jarenlang te gast op de hoeve.

Woonhuis en Stokerij rond 1960 Ter Beemt als Galerij/taverne (jaren '80)

Ook in de jaren '50 nam de hofstee een belangrijke rol in bij het gemeentelijk vertier. Getuige onderstaande affiche voor een zomerfeest in 1957 ten bate van het 'Nationaal werk voor Kinderwelzijn'.

Plechtig bezoek aan de scouts en Madame Dhaenens:

Kaarten van de heemkundige Kring daterend uit 1860 en 1960

1860

1960

Schets van het erf uit de jaren ‘80

Het was ook Adelin Goedefroot die aangaf dat:

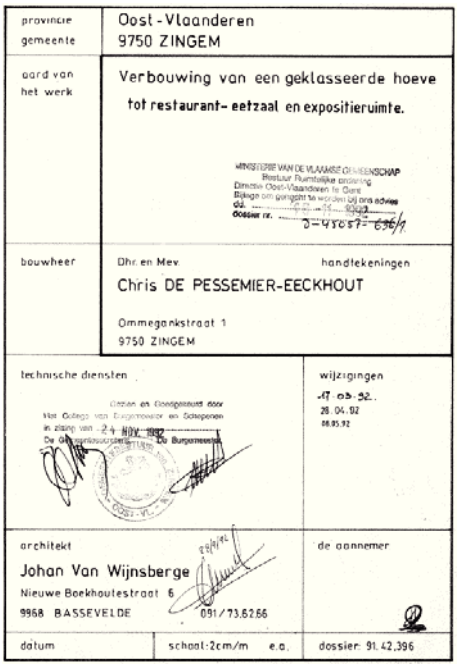
- De arbeiderswoningen in het zuid-oosten sinds mensenheugenis deel uitmaakten van het hoevecomplex.
- De 2 uitbouwen met afhangend dak aan de noordzijde van de stallingen dateren van de jaren ’80 en ’90.
- De buitentrap met prieel ter hoogte van GE_A.01 zeer voornaam was in de (scouts)geschiedenis. Ieder scoutslid moest poseren voor dit prieeltje voor een foto door dokter Lowie (stichter).
- De mestput op het binnenplein later dienst deed als vijver met bloemenperk. In situ geen sporen te vinden.
- De nis met de geboorte van Christus nog steeds gebruikt wordt als halte voor de jaarlijkse ‘Ommegang’.

Scoutsperiode 1944-1975

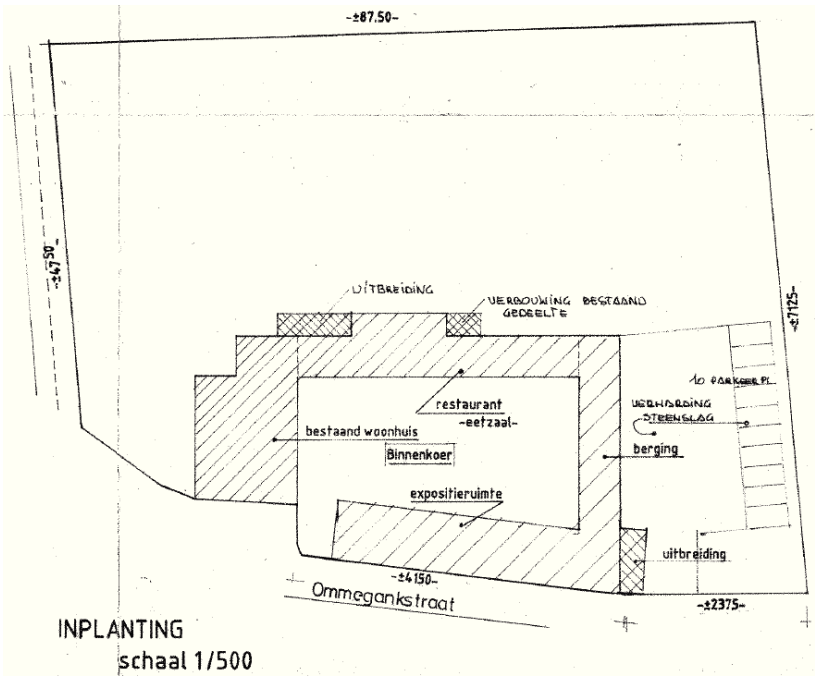
Via Lydie Nimmegeers kon onderstaand beeldmateriaal uit begin jaren ’50 verzameld worden:

Vroegere bewoners:

Latere invullingen waren vooral taverne, kunstgallerij, weekendcafé en zelfs een B&B. Dit uitgebaat door Jacques Bauters en later ook volgende eigenaar Christian De Pessemier. Laatstgenoemde diende in 1992 ook een bouwaanvraag in voor de verbouwing tot restaurant, eetzaal en expositieruimte.



provincie gemeente	Oost-Vlaanderen 9750 ZINGEM
aard van het werk	Verbouwing van een geklasseerde hoeve tot restaurant- eetzaal en expositieruimte.
bouwheer	Dhr. en Mev. handtekeningen Chris DE PESSEMIER-EECKHOUT Ommegankstraat 1 9750 ZINGEM
technische diensten	wijzigingen -17 05 92. 28.04.92 08.05.92
architekt Johan Van Wijnsberge Nieuwe Boekhoutestraat 6 9968 BASSEVELDE 091/73.62.66	de aannemer
datum / schaal: 2cm/m e.a.	dossier: 91.42.396



Via Jacques Bauters kregen we toegang tot onderstaand fotomateriaal (jaren ’70-80) en bouwplannen uit halfweg jaren ’80:

Het woonhuis:

Binnenerf:

Franse tuin:

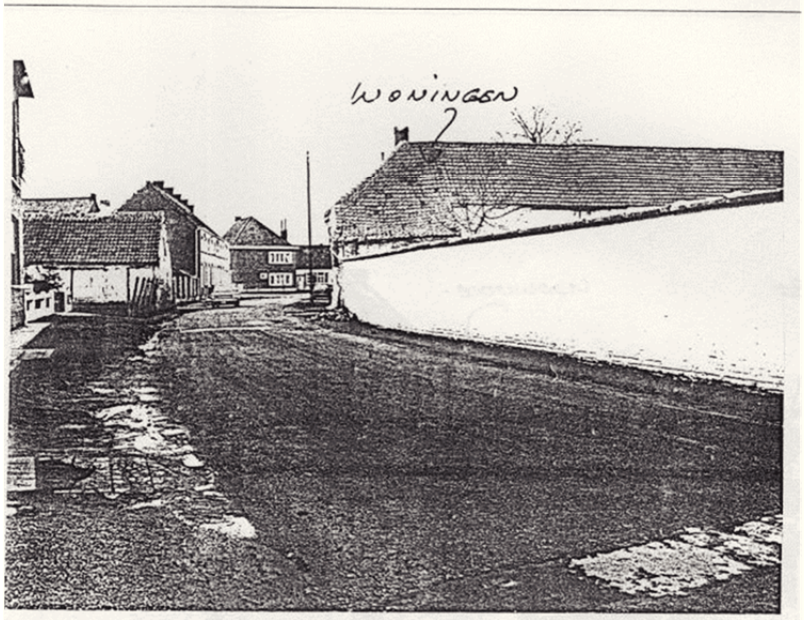
Boomgaard:

Voormalige arbeiderswoning: Twee vroegere arbeidershuisjes werden in de jaren ’90 omgevormd tot 1 kleine woning en in de jaren ‘2000 bijkomend gerenoveerd.

ARCHITEKTENBURO
ABEL
VANHEUVERSWYN

genise steenweg 20
9760 zingem (huise)
tel. 091/841763-842082

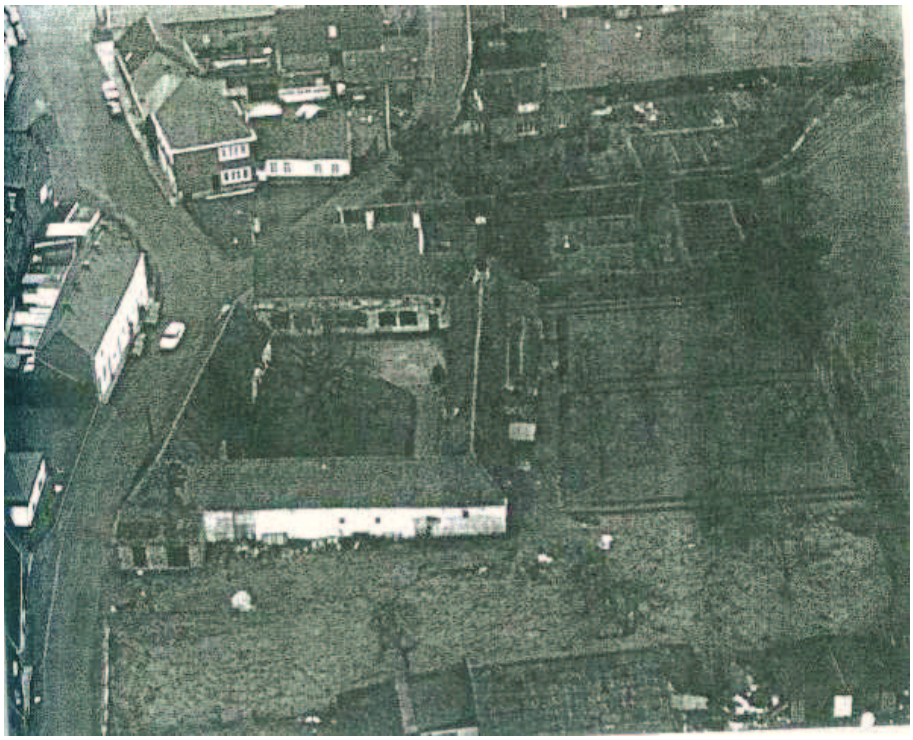
2. FOTOGRAFISCHE DOKUMENTATIES.



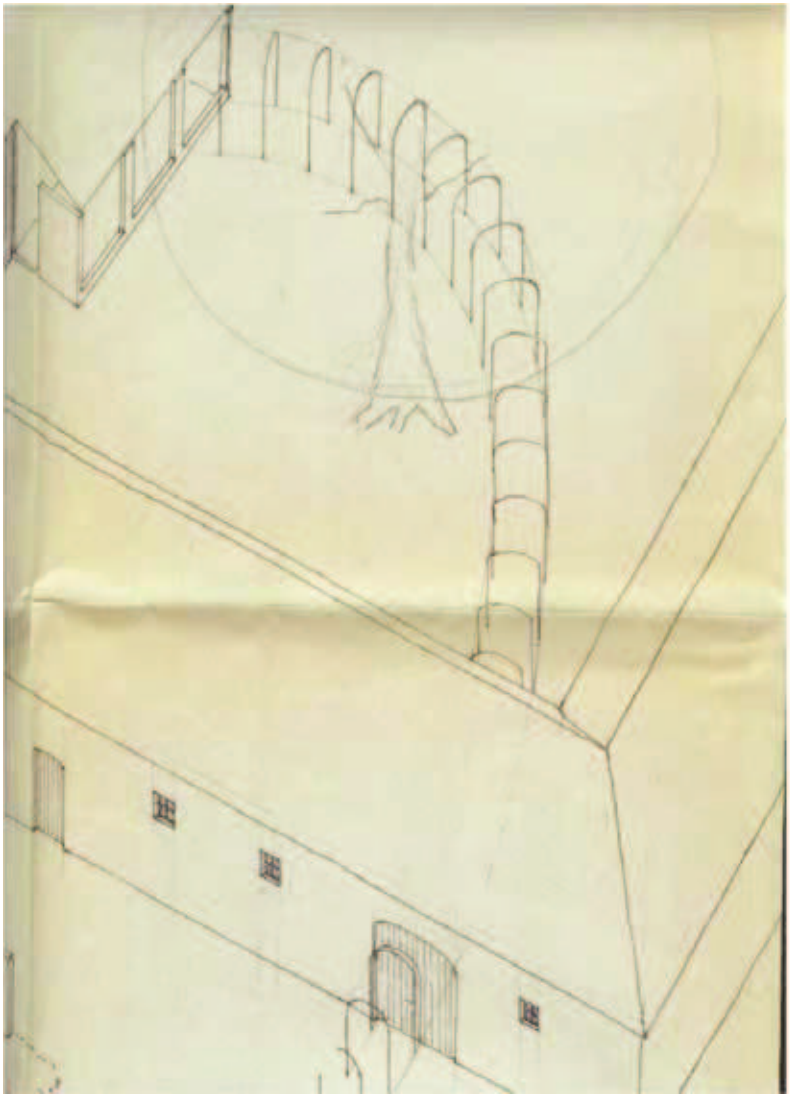
LICHT: WONINGEN - INTUSSEN INGESTORT.

Dorpsaanzicht:

Foto uit jaren ’90 met zichtbare gridstructuur in de boomgaard en assenstructuur in de Franse tuin.



Plannen voor herbestemming naar restaurant uit 1985:



Open voor publiek:

Op monumentendag 2006 werd ter gelegenheid van de tentoonstelling van graan tot brood, hier gebakken. In 2007 was er de tentoonstelling van wan tot rotan en in oktober 2007 de wannelappersdag.

Ook in 1995 werd Ter Beemt opengesteld voor het publiek:

ZINGEM

HOEVE TER BEEMT, OMGANGSTRAAT 1

ZATERDAG 9 SEPTEMBER: 10u.-12u. en 14u.-18u.
ZONDAG 10 SEPTEMBER: 10u.-18u.

* GROEPSTENTOONSTELLING DOOR KUNSTKRING "TRIANGEL"
MET PLACE DU TERTRE

* TENTOONSTELLING "PRIJS VOOR BEELDENDE KUNST VAN DE GEMEENTE ZINGEM - BEELDHOUWKUNST"
PRIJSUITREIKING 10 SEPTEMBER OM 16u

* RONDLEIDING "TER BEEMT EN OMGEVING" DOOR GERARD HOLLAERT OP ZONDAG 10 SEPTEMBER OM 11u., 15u. EN 17u.
VERTREK TER BEEMT

Inlichtingen:
Dienst Cultuur, A.Ameloitstr. 52, 9750 Zingem, tel. 384 80 49

1.2 Sporenonderzoek

Tijdens het handmatig inmeten van de hoeve en door de reeds uitgevoerde ontmantelingswerken, werden bouwsporen zichtbaar. Vele van deze sporen kunnen onmiddellijk gelinkt worden met de geschiedenis van de hoeve zoals we leren uit de geschreven documenten die werden teruggevonden in de archieven en de oude kaarten. Sommige sporen, duidelijk zichtbaar, kunnen niet onmiddellijk gelinkt worden aan een archiefdocument maar geven wel meer inzicht voor de (vermoedelijke) opmaak van de bouwgeschiedenis.

Op het hypotheseplan van de bouwgeschiedenis (zie verder) zijn alle belangrijke zichtbare sporen, die betrekking hebben op de evolutie van de hoeve tot ongeveer het midden van de twintigste eeuw, in kaart gebracht. Meer recentere ingrepen vanaf 1975, na het overlijden van mevrouw Dhaenens, werden niet aangeduid. Het betreft niet waardevolle (en zelfs storende) elementen zoals recent ingebrachte tegels in de stallen, betonnen vloer in GE_B_01, de recente verbouwing van het hoekhuis (in de vleugel aan de straatzijde), recente aanpassingen aan het woonhuis zoals de gehele inrichting van de zolder met de trap ernaar toe en de bijhorende (bad)kamers in ruimte ST 1.03 en ST 1.04, het recente sanitair en keuken in het woonhuis in de ruimtes PO 0.01 en PO 0.02,…. De aankleding van de kamers op het gelijkvloers van het woonhuis dateren deels van vóór en van na 1975. De datering en de waardering die eraan wordt gegeven wordt toegelicht in het hoofdstuk van de hypothese bouwgeschiedenis en waardenstelling.

We verwijzen naar het plan bijgevoegd bij de bouwgeschiedenis waar we alle zichtbare bouwsporen hebben genummerd en beschreven.

1.3 Ontmantelingen en vrijleggingen

Er werden enkele ontmantelingswerken (aanvraag dateert van 09/10/2014) uitgevoerd. Enerzijds om bepaalde opmetingen beter te kunnen uitvoeren, anderzijds om onduidelijkheden beter te kunnen plaatsen. Bij aanvang van de opdracht bleek vooral de erfgoedwaarde van de inrichting van het woonhuis een vraagstuk dat aandachtig bestudeerd moest worden. Ook vanuit de afdeling erfgoed, die vanaf het begin bij het project betrokken werd, was dit een belangrijke kwestie om een juist advies aangaande het ontwerp te kunnen geven.

Voor het historisch onderzoek van het woonhuis werd er beroep gedaan op Hugo Vandenborre van het historisch- en materiaaltechnisch studiebureau VandenBorre-Lauwers en werden vervolgens ook ontmantelingswerken uitgevoerd:

1. In de ruimtes P 0.06 (de gang), HE 0.01, HE 0.02 en PO 0.05 vinden we een houten lambrisering terug tot ca 1,7m. De houten binnendeuren, de schouwmantels alsook de ramen vormen één geheel met de lambrisering en zijn duidelijk van dezelfde periode. Afgaande op de detaillering van de ramen en de binnendeuren die zijn opgebouwd uit triplex dateren we dit geheel rond 1950 (periode van mevrouw Dhaenens die de hoeve bewoonde van 1941 tot en met 1975). We merken hierbij ook op dat de schouwmantel in ruimte HE 0.01 is afgewerkt met opgelijmde steenstrips en ornamenten in gips.
Bovendien vinden we in deze ruimtes – hoewel op het eerste zicht niet zichtbaar – ook recente invullingen (na 1975) waarbij de aankleding van de eerste helft van de twintigste eeuw slordig werd aangepast: boven de lambrisering bevindt zich een recent plaatmateriaal waarop behangen werd. De aansluiting van de lambrisering op de ramen werd aangepast.

De voorzetwanden en de lambriseringen van het woonhuis werden ontmanteld. We zien dat de technieken werden ingeslepen in de muren. In de gang is een oude marmerimitatie zichtbaar. Echter is deze niet meer volledig doordat de technieken ook hier werden ingeslepen, bovendien lijkt de marmerimitatie van weinig kwaliteit (zeer geel en onverzorgde imitatie).

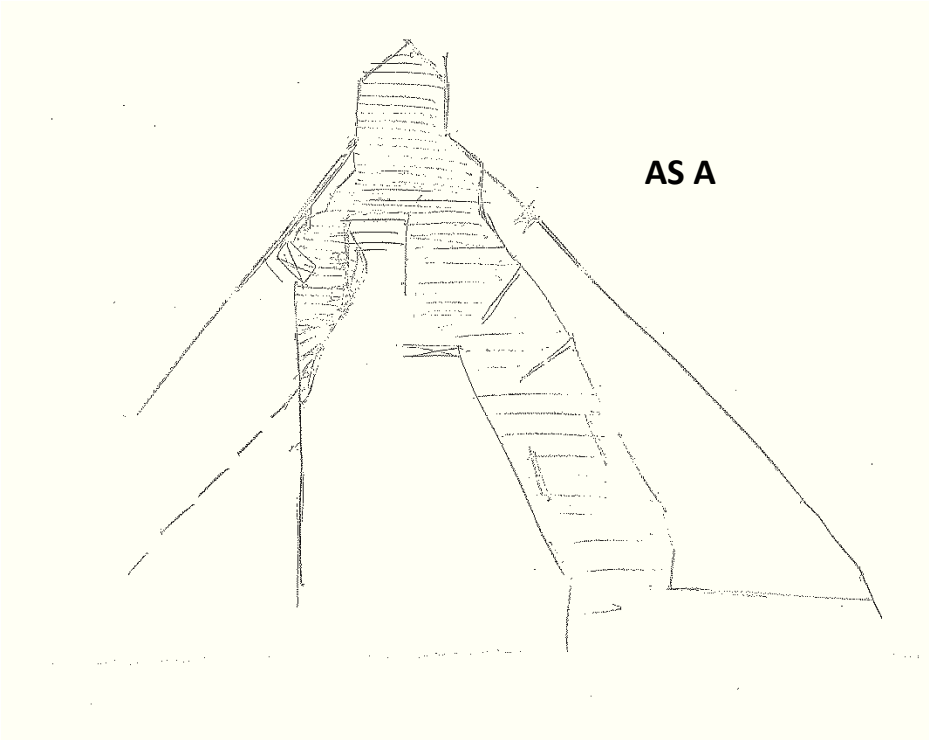
De niet-originele mantels van de schouwen in lokalen HE 0.01 en HE 0.02 werden weggenomen. Achter de schuin uitgewerkte mantel van de schouw in kamer HE 0.02 bevindt zich een eenvoudig rechthoekig kanaal. De schuin uitgewerkte mantel bestaat uit dezelfde bekleding (type spaanderplaten) als we boven de lambrisering terugvinden. De bekleding van de grote schouw in ruimte HE 0.01 is in dezelfde stijl als de lambrisering in de ruimte. Het gemetselde schouwkanaal is effectief zo groot als de mantel aangeeft.

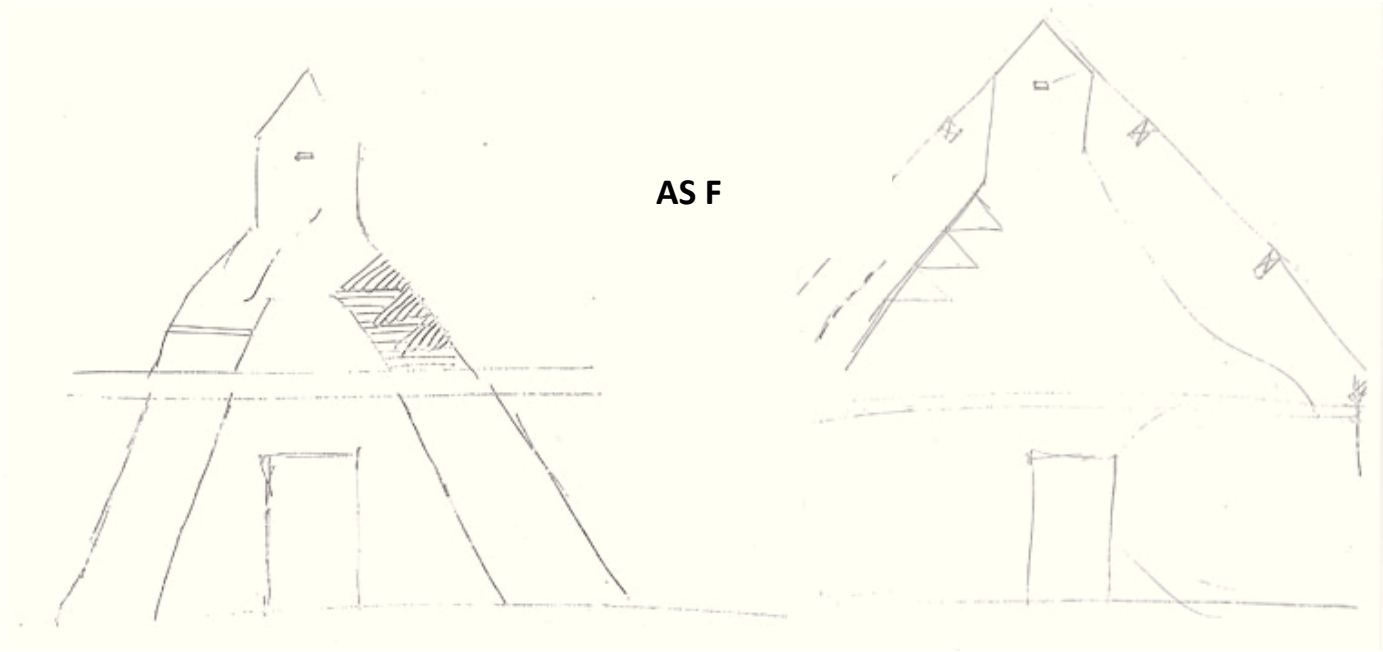
2. De plafondstructuur van de gang en de kamers (HE 0.01, HE 0.02) bestaan uit moer- en kinderbalken. De moerbalken van de voorste en achterste kamer verschillen, de moerbalk van de voorste kamer lijkt aangepast.

Het plafond ter hoogte van de gang en de kamers werden plaatselijk ontmanteld. Het plafond in de gang vertoont volgende opbouw: zichtbare kinderbalken, spaanplaat, nieuwe keperstructuur en dan een (originele) pleisterlaag. Er is een kleine moulure ter hoogte van deze pleisterlaag maar deze ziet er niet origineel uit. Ter hoogte van de leefkamers met schouwen vertoont het plafond volgende opbouw: zichtbare kinderbalken – spaanplaten – nieuwe keperstructuur – plaatmateriaal – (originele?) plankenvloer – nieuwe recente vloerafwerking. In de ruimte PO 0.03 werd enkel nog een meer recente balkenlaag teruggevonden.

3. Tijdens de rondgang met Hugo VandenBorre werd de positie van de opkamer als zeer raar bevonden. Na de ontmantelingswerken kwamen op de zolder van het woonhuis de tipgevels met al hun bouwsporen (zie aanduiding op plan met sporen) bloot waardoor we het fenomeen van de opkamer konden plaatsen. Door de bouwsporen kunnen we met zekerheid zeggen dat het woonhuis zoals we het vandaag zien drie grote bouwfases heeft gekend. Het eerste woonhuis was kleiner (van as A tot en met as F), aan het vlechtwerk van het metselwerk veronderstellen we dat er zich ter hoogte van as A en F twee tuitgevels met schouwen bevonden (zie schets 1 en 2 en 3). Vervolgens werd de hoeve uitgebreid met een volume vanaf as F tot en met as H (schets 4). Het dak van deze uitbreiding was niet gelijk aan de dakvorm van het eerste volume maar kwam hoger. We leiden dit af uit het feit dat we een eerste spoor van opmetselen zien op de originele tuitgevel. Pas nadien werd er een nieuw (en hoger) dak op beide volume geplaatst die het woonhuis vormgeven zoals we het nu ook zien. Dit is duidelijk zichtbaar aan de buitenzijde van de muur op as H waar het vlechtwerk van de tuitgevel nog zichtbaar is. Het is waarschijnlijk dat bij het vernieuwen van het dak (bloeiperiode stokerij in 19^{e} eeuw) ook de voor- en achtergevel zijn opgehoogd. De huidige raamopeningen dateren zeer waarschijnlijk ook van deze periode.

as A
as F
as F zijde stokerij
as H interieur
as H interieur
as H exterieur
voorgevel
achtergevel


AS A



Recent zijn er aanpassingen / herstellingswerken geweest: herstellingen aan kepers en muurplaat, vezelcementleien,… Gezien de detaillering en kleur van de bakgoot – dewelke in goede staat is - werd deze waarschijnlijk mee vernieuwd in de jaren ’50, samen met het buitenschrijnwerk.

herstelling kepers en muurplaat

herstelling vezelcementleien

bakgoot

4. In de gang en de ruimte HE 0.01 liggen (gerectificeerde) natuurstenen tegels, in de kamers HE 0.05 en HE 0.02 liggen meer recente (cement) tegels. Wel vinden we nog een waardevolle (originele) vloer in Boomse tegels terug in HE 0.03 en een handmatig gekapte natuurstenen vloer in ST 0.02.
De kamer P 0.03 verschilt van de rest: hier vinden we cementtegels. De gehele inrichting van de kamer met een gepleisterd plafond met moulures, cementtegels en schouw dateert duidelijk uit het interbellum. Ook hier een slordige uitvoering.

P 0.03 slordige uitvoering

HE 0.01 vloer

HE 0.05 vloer

HE 0.02 vloer

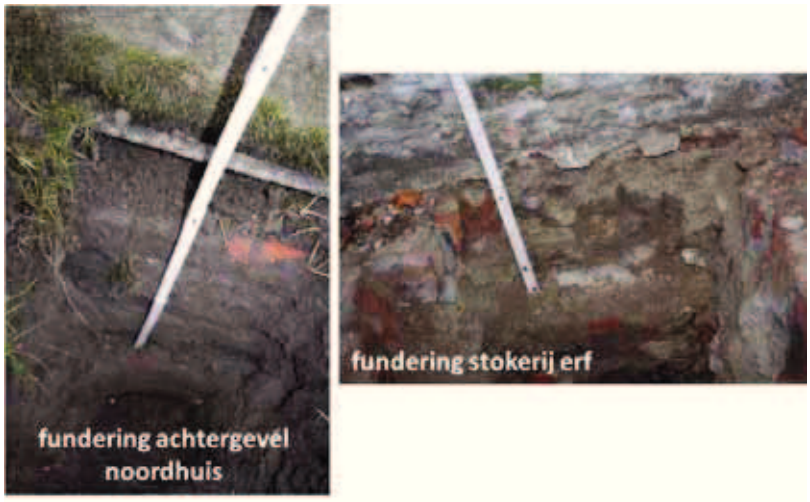
HE 0.03 vloer

ST 0.02 vloer

P 0.03 overzi

5. De tuin- en straatgevel van het woonhuis is afgewerkt met een rotspleister op basis van cement (visuele analyse), de dikte van beide muren is ook opvallend dikker dan de overige muren van het woonhuis. De ramen en deur van de tuingevel hebben een gecementeerde omlijsting, ook vinden we horizontale uitgewerkte banden op de gevel terug. De ramen aan de straatgevel hebben dit ook (hoewel geen kleuraccent), banden vinden we hier niet terug. Om de rotspleister op de gevel beter te kunnen begrijpen werden er drie vrijleggingen gedaan ter hoogte van de dagkanten van één raam en één deur van de tuingevel en één raam van de straatgevel. Ter hoogte van de deur bevond zich onder de gecementeerde band een gemetselde omlijsting in grijze bakstenen. Dit geeft aan dat de rotspleister niet origineel is en dat de gevel vroeger vermoedelijk niet afgewerkt was met een pleister- of kaleilaag gezien er hier geen sporen van teruggevonden worden op de grijze steen aan de deur. Rondom de ramen vinden we deze grijze steen niet terug. Deze bevinding doet ons ook veronderstellen dat er geen bijkomende steen aan de buitenzijde van de muur werd toegevoegd. We vermoeden dat de rotspleister werd aangebracht op het eind van de 19 eeuw – in dezelfde periode als waarin het dak van het woonhuis werd aangepakt. De ontdekking van het portlandcement in het midden van de 19^{e} eeuw is hierbij ook een belangrijke indicatie.

6. De aanzet van de funderingen werd onderzocht. De funderingsaanzetten hebben een gemiddelde diepte van 60cm, ter hoogte van de stokerij aan de zijde van het erf wordt de minst diepe fundering teruggevonden zijnde ongeveer 40cm.



7. Ondertussen werden de werken voor het verwijderen van de meerdere kalkverflagen en synthetische verflagen reeds uitgevoerd, zoals beschreven in de machtigingsaanvraag (dd 09/10/2014). Er werd een straaltechniek toegepast op de gevels, waarmee de meerlaagse schilderafwerking werd verwijderd. De verflagen werden zowel op de buiten- als op de binnengevel verwijderd.

8. Bij het noordhuis zullen er bijkomende opmetingen uitgevoerd worden. De inrichting (invulling als brasserie) werd verwijderd en de schilderlagen werden eraf gehaald. Hierdoor werd een nieuw spoor zichtbaar thv R 8.10. Dit leidt tot nieuwe inzichten, dat de oorspronkelijke deur toch groter was. Het is logisch om deze opening groter te maken, gelijk met het bouwspoor.

1.4 Hypothese bouwfasen

Gebaseerd op alle archiefdocumenten en de in situ gevonden sporen vóór en na de ontmantelingswerken hebben we vrij nauwkeurig de bouwgeschiedenis van de hoeve in kaart kunnen brengen. Aan de hand van een kleurcode werd de evolutie van de bouwgeschiedenis op zowel het gelijkvloerse plan als het verdiepingsplan aangeduid, met een indicatie van de duidelijk zichtbare bouwsporen die hiervan getuigen.
We onderscheiden volgende 4 grote periodes in de bouwgeschiedenis:

<u>Oranje kleurcode (1730 – 1839) – bloeiperiode als hoeve</u>
- Ferraris kaart (3 losstaande vleugels)
- Popp Kaart (3 losstaande vleugels, duidelijk zichtbare arbeiderswoningen aan de zuidelijke vleugel, losstaand volume tussen noordelijke en westelijke vleugel, aangebouwde annex aan erfzijde noordelijke vleugel)

<u>Groene kleurcode (1839 – 1914) – bloeiperiode als stokerij</u>
- 1875: bouw van oostelijke vleugel
- derde verbouwingsfase van woonhuis (aanpassing dak en rotspleister (?))
- verbinding tussen woonhuis en stalvleugel
- grote verbouwingen noordelijke stalvleugel: inbreng troggewelven, verhogen dak met nieuwe dakstructuur, gietijzeren ramen
- grote gemetste schouw

Vanuit de bouwgeschiedenis concluderen we dat de hele dakstructuur dateert van de 19e eeuw, de bloeiperiode van de hoeve als stokerij. We halen 3 hoofdredenen aan om dit te stofferen: de vleugels werden in de 19e eeuw verbonden tot één gesloten geheel, we zien dat de 18e eeuwse tipgevels werden verhoogd en de spanten zijn onlosmakelijk verbonden met de stalen liggers van de troggewelven. Mogelijks werden wel oude houten onderdelen gerecupereerd.

Tussen 1914-1941 weinig activiteiten

Paarse kleurcode (1941-1975) – Renteniershuis Dhaenens Hof
- vermoedelijke inrichting woonhuis (lambrisering) en aanpassingen aan buitenschrijnwerk
- horeca en scouts: aanpassingen aan stalvleugel

Blauwe kleurcode (1975 – 2015) – Pierre Bauters en Pessmier
- taverne, kunstatelier
- aanpassingen volgens behoefte horeca/kunstatelier in alle vleugels (storende aanpassingen)
- nieuwe zinken hanggoten
- schilderen van buitenschrijnwerk en bakgoot woonhuis in de huidige rode kleur / Aanpassingen buitenschrijnwerk erfzijde: wegnemen van kleinhout / grijze kleur van de cementpleister thv sokkel
- nieuwe opening R10.7 (aanbouw woonhuis)
- verbouwing van de arbeiderswoning ca 1985 (herbouw en uitbreiding) en 2000 (inrichting)

De nummers op hierna toevoegde syntheseplannen (zie 1.5 bijlagen) - met overzicht van de bouwfasen - verwijzen naar de duidelijk zichtbare sporen die de hypothese mee ondersteunen. Per nummer is ook een foto toegevoegd:

Gelijkvloers:
Foto 01: dichtgemaakt raam straatgevel woonhuis zichtbaar door de nis aan de binnenzijde
Foto 02: sporen van oudere raamopeningen. Vermoedelijk van voor de functie als stokerij (begin 19e eeuw).
Foto 03: bouwnaad in voor- en achtergevel: Bij de bloeiperiode als stokerij werden de drie vleugels verbonden en een vierde vleugel toegevoegd.
Bij de achtergevel is enkel het hoofdvolume behorende tot het woonhuis afgewerkt met de rotspleister. Mogelijks betekent dit dat de rotspleister eerder werd uitgevoerd dan de bakoven.
Foto 04: bouwnaad in binnenhoek: bakoven werd vermoedelijk iets later toegevoegd.
Foto 05: De lagere aanbouwen aan de tuinzijde van de noordelijke vleugel bestaan uit een binnenspouwblad in snelbouwsteen en buitenspouwblad in parament. Het parament is hierbij op dezelfde manier gemetseld (met koppen en strekken) dan de originele achterbouw waardoor dit van buitenaf niet direct duidelijk is. De aanbouwen dateren van de 20ste eeuw.
Foto 6a en 6b: bouwnaad tussen de originele achterbouw en de later toegevoegde annexen.
Foto 7: hier vinden we een verticale bouwnaad terug in de gevel. Vermoedelijk is dit gekoppeld aan de annex die we op de popp kaart zien verschijnen.
Foto 8: bouwnaad in tuingevel oostelijke vleugel. Deze vleugel werd later toegevoegd, het zou kunnen dat de aaneenkoppeling van de oostelijke en noordelijke vleugel niet samen is gebouwd met de bouw van de oostelijke vleugel.
Foto 9: bouwnaad in straatgevel van de straatvleugel. Wijst op de drastische verbouwing die de voormalige arbeidershuisjes hebben ondergaan op het eind van de twintigste eeuw. Hierbij werd de gevel 'gereconstrueerd' met een binnen- en buitenspouwblad. De positie en grootte van de originele ramen werd hierbij wel gerespecteerd.

Verdieping
Foto 10/11/12/13: sporen van ophoging van de tipgevels van het woonhuis in meerdere fases, ter hoogte van de binnengevels.
Foto 14: spoor van het ophogen van de tipgevel, ter hoogte van de buitengevel.
Foto 15: De onderste drie rijen bakstenen verspringen ten opzicht van de rest van het metselwerk. Dit toont aan de tuingevel (en de erfgevel) van de noordelijke vleugel werd verhoogd (de duidelijk opgehoogde tipgevels - zie foto 17 en 18 - bevestigen dit). Bovendien zien we ook een bouwnaad op as 10, ter hoogte van de muur in de hoofdvleugel.

Waarschijnlijk was er vroeger een verbinding tussen de zolder van de noordelijke vleugel en de zolder van de aanbouw.
Foto 16a/b: muur op as 10: hier vinden we geen sporen van ophogingen wat ons doet concluderen dat de initiële vleugel van as 9 tot en met as 14 liep. Dit komt qua schaal en verhouding overeen met de vleugels die getekend zijn op de Ferraris en Popp kaart. We vermoeden dat deze muur tijdens de 19e eeuw is gemetseld, samen met het verhogen van de gevels en de noordelijke aanbouw.
Foto 17 a/b: duidelijk opgemetste tipgevel. De metselwerkmotieven en spekbanden die we terugzien op foto 17a toont aan dat het om een buitengevel ging. Behoort tot de 18e eeuwse hoevestructuur.
Foto 18a/b: duidelijk opgemetste tipgevel. Geen specifieke metselwerkmotieven terug te vinden.
Foto 19a/b: Het oude ophangsystemen van de voormalige (zinken) hanggoten vinden we nog terug op de gevels aan de erfzijde van de noordelijke en oostelijke vleugel (goot wordt achteraan ondersteund met stalen beugels). Op onderstaande foto, die dateert van 1975, zien we dat de straatgevel van de schuur nog geen goot had. Vandaag zien we hier een zinken hanggoot waarvan de beugels worden ondersteund met stalen pinnen. Ook op de erfgevels zien we plaatselijk deze stalen pinnen terugkomen. Vermoedelijk werden de zinken hanggoten na 1975 hersteld/vernieuwd.

1.5 Bijlagen

1.5.1 syntheseplannen bouwfasen en foto's bouwsporen

Foto 1

Foto 2

Foto 3a

Foto 3b

Foto 4

Foto 5a

Foto 5b

Foto 6a

Foto 6b

Foto 7

Foto 8

Foto 9

aNo architecten
Forelstraat 55b, 9000 Gent
E: info@annoarchitecten.be W: www.annoarchitecten.be T: 09 329 46 98

INDEX	AANPASSING	DATUM
A		
B		
C		
D		
E		
F		

13-07 Hof ter Beempt, 9750 Zingem

GELIJKVLOERS

schaal 1/200
05/05/2015

BH
01

Foto 10

Foto 11

Foto 12

Foto 13

Foto 14

Foto 15

Foto 16a

Foto 16b

Foto 17a

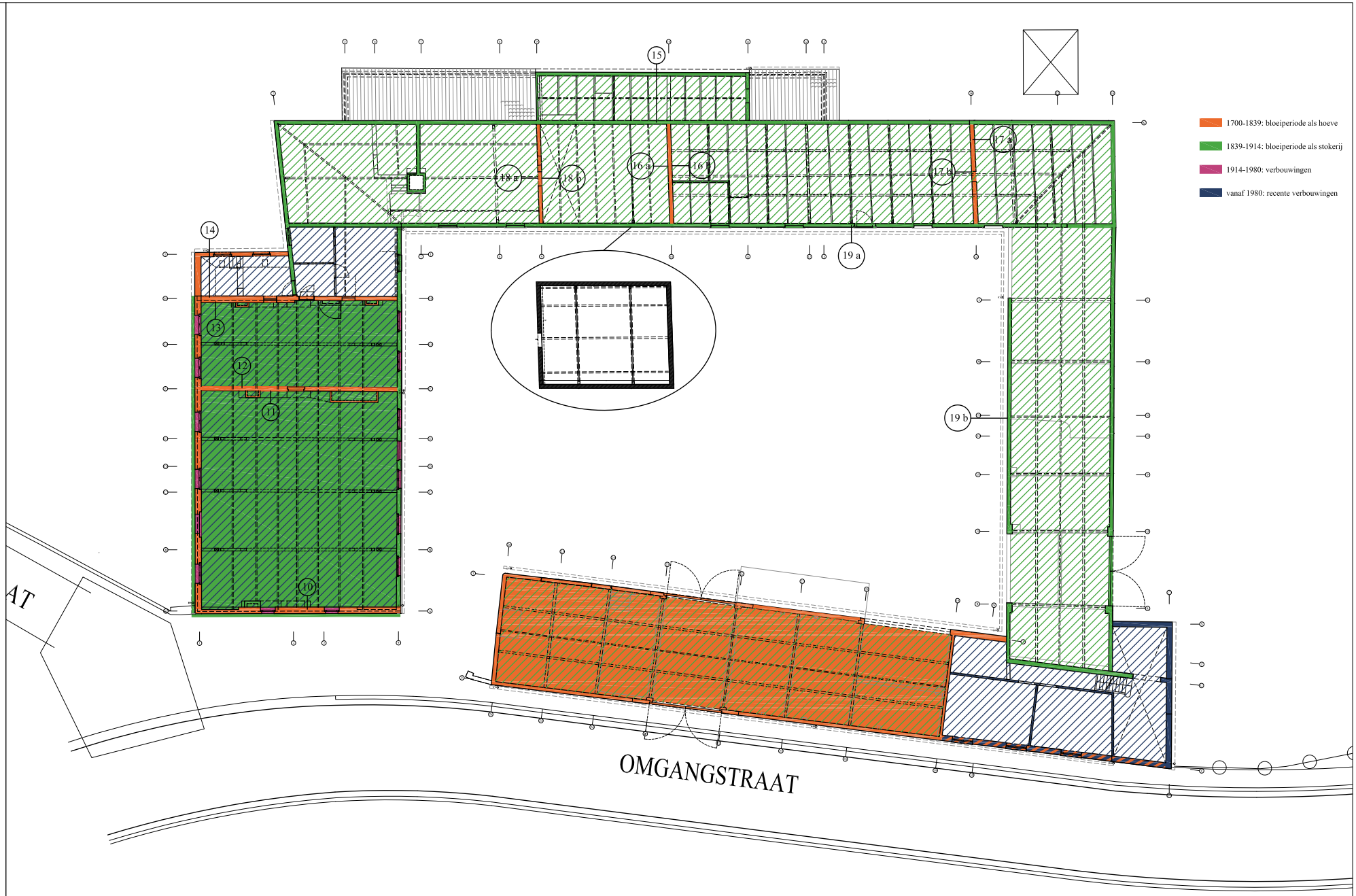
Foto 17b

Foto 18a

Foto 18b

Foto 19a

Foto 19b



aNno architecten
Forelstraat 55b, 9000 Gent
E. info@annoarchitecten.be W. www.annoarchitecten.be T. 09 329 46 98

INDEX	AANPASSING	DATUM
A		
B		
C		
D		
E		
F		

13-07 Hof ter Beempt, 9750 Zingem

VERDIEPING

schaal 1/200
05/05/2015

BH
02

2. LANDSCHAPPELIJK ERFGOED

2.1 Tuinhistoriek en cultuurhistorische waarde

We kunnen stellen dat bij dergelijke voorname boerderijen elementen als ondermeer een recreatief gedeelte, een boomgaard, een grondwaterput voor een stokerij, de ommuring van de site en een groots binnenerf,… standaard waren. En hoewel de invulling van de hoeve door de jaren heen danig getransformeerd is, zijn een aantal landschapselementen goed bewaard gebleven.

Fruitboomgaard

Tussen de achterliggende akkers en hoogstamboomgaard met oude en minder oude fruitrassen van appel, peer, kers en pruim (Voor de volledige lijst, zie beheerrichtlijnen), waaronder een aantal zaailingen en een aantal nieuw (december 2014) aangeplante bomen. Dergelijke fruitboomgaarden zijn cultuurhistorisch waardevol omwille van de verdwijning uit ons landschap. Boomgaarden kwamen vroeger veelvuldig voor bij boerderijen, samen met een aantal andere door de moderne landbouw nagenoeg verdwenen kleine landschapselementen als hagen, houtkanten, knotbomen,…

Reeds op de Ferrariskaart kan gewag gemaakt worden van indicaties van een fruitboomgaard tussen achterliggende akker en hoevecomplex.

Foto uit 2005 van de boomgaard. Een imposante fruitboom waar nu geen sporen meer van zijn.

In het verlengde van de historische tuinmuur vormt een gemengde haag (voornamelijk bestaande uit haagbeuk) de afscheiding met de akker. Een dergelijk lijnvormige landschapselement heeft een zekere cultuurhistorische waarde. Daarnaast is er tevens een belangrijke ecologische waarde, zeker in een sinds eeuwen bosarm landbouwlandschap als in deze streken.

Franse tuin

Hoewel weinig precieze details gekend, zal de oorsprong van deze siertuin teruggaan tot de achttiende eeuw. Een vorm van lusthof, een aangelegde tuin voor ontspanning, met aangrenzend een visueel afgescheiden moestuin was niet onlogisch gezien het in die tijd al een voorname (heren)boederij betrof.

Van het formele patroon gevormd door (deels overgebleven) buxushagen en -bolvormen en de vroegere padenstructuur is enkel geweten dat die reeds in het begin van de 20ste eeuw aanwezig was. Het is al onduidelijk of dit al dan niet in de huidig waarneembare vormgeving was. Mondelinge overlevering spreekt van een mooi onderhouden, reeds volgroeide, Franse tuin met ‘Palmkes’ ten tijden van halfweg de jaren ’40. Bovendien toont de Vandermaelen

kaart (1846 – 1854) de contouren van de het toenmalige lusthof en moestuin van de hoeve. De scheidingslijnen van de tuinmuren (westen) en de beukenhaag zijn duidelijk herkenbaar.
Op een luchtfoto (bron: Geopunt.be) uit de periode 1979-1990 is de padenstructuur alvast merkbaar.

Foto's van voormalige bewoners uit de jaren '80 met aanduiding van de padenstructuur:

De opbouw van de westelijke tuinmuur lijkt terug te gaan tot begin 19de eeuw, maar zal zonder twijfel meerdere renovaties ondergaan hebben. De vergroeiing met de imposante Carpinus Betulus solitaire boom in het Noorden duidt op een dergelijke ouderdom.

Solitaire bomen
Alleenstaande bomen en struiken in het cultuurlandschap zijn van alle tijden en werden dikwijls een specifieke functie toebedeeld zoals gerechtsboom, fetisjboom, herkenningspunt,… waardoor hun economisch belang ondergeschikt werd. Zo'n voorbeeld vinden we bij de Taxus Baccata in de hoek van de boomgaard. Dood en eeuwigheid werden beiden door deze plant gesymboliseerd. De dood is het gevolg van de giftige naalden, takken en het zaad dat zich in de rode bessen van de taxus bevindt. Het enige niet giftige deel van de taxus is het rode omhulsel van het zaad. Het eeuwige leven slaat op de levensduur van een taxus van honderden tot wellicht meer dan duizend jaar. Zo vinden we ook een imposante Taxus vlakbij de Zingemse kerk (op zo'n 300 meter) temidden vanwaar zich vroeger het kerkhof bevond.

Het erf
Alles wijst erop dat de gesloten structuur (Ommuring tussen site en dorp, Hagen/houtkanten t.o.v. achterliggende akkers) steeds aanwezig was. Ook de gesloten structuur – veelal voorkomend uit meerdere losse benouwing - met binnenplein wijst op deze typologie. Onderstaande kaart toont het voorkomen van gesloten hoeves met binnenhof, waarbij opvalt dat Zingem zicht net op de grens van 2 typologieën bevindt.

167. *Kaart Noordelijke grens van de gesloten hoeven met ingebouwd binnenhof.*
1: *grens tussen boog- en laagland*; 2: *taalgrens*; 3: gesloten hoeven

(Bron: Clemens Trefois)

De architectuur van het binnenerf hangt samen met de evolutie van een hoeve uit losse bestanddelen tot een gesloten vierkantshoeve. Praktische redenen voor opslag, productiviteit en toepassen van nieuwe landbouwmethodes bepaalden in vierkantshoeves mee de vorm van de gebouwen en het erf. Meestal zijn de gesloten hoeven een gemengd bedrijf: veehouding en landbouw. Kenmerkend voor de architectuur zijn de gekasseide oprit tot aan de doorgang naar de tuin, evenals het bakstenen pad voor circulatie van het woonhuis tot de stallingen.

2.2 Abiotiek

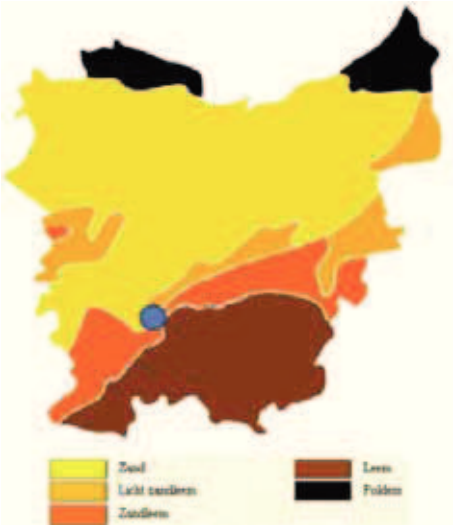
Bodem

Het perceel – mede omwille van de centrale ligging in Zingem – is gelegen op een antropogene bodem. Om toch enige vat te krijgen op de bodem, is het daarom verstandig om naar de omgeving te kijken. Ondanks de ligging in het centrum hoeft niet ver te worden gekeken gezien de achterliggende akkers en weilanden. Hier kunnen dan ook de nodige conclusies aan verbonden worden.

In de onmiddellijke omgeving komen slechts twee bodemseries voor:

Pcc – vochtig zandleem: Matig droge lichte zandleembodem met sterk gevlekte, verbrokkelde textuur B horizont (textuurklasse licht zandleem)

Pdc – vochtig zandleem: Matig natte licht zandleembodem met sterk gevlekte, verbrokkelde textuur B horizont (textuurklasse licht zandleem)



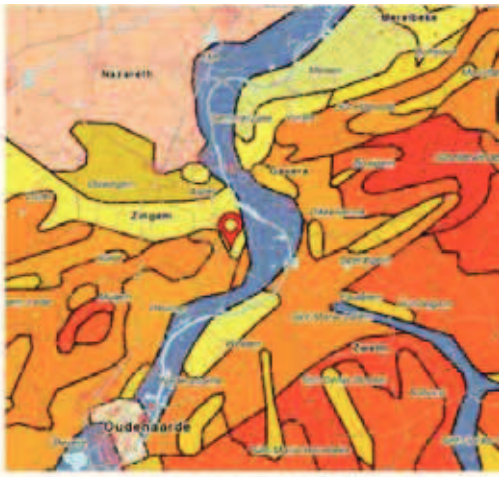
Toch vinden we in een straal van 150 meter zowel Matig gleyige kleibodem zonder profiel (Edp), alsook Matig droge lemig zandbodem (Scc(h)).

Wanneer we dit op de kaart van Oost-Vlaanderen aftoetsen zien we dat Zingem zich net op de overgang tussen zand, licht zandleem, zandleem en leem bevindt.

Hydrologie

Algemeen kunnen we stellen dat de bodem een gunstige waterhuishouding geniet. Er zijn geen signalen omtrent enige bodemerosie, noch watererosie. Ter Beemt valt ook buiten de alluviale vallei van de Schelde en heeft 'sinds mensenheugenis' nooit te kampen gehad met overstromingsproblemen. Bovendien zijn dergelijke oude boerderijen veelal gebouwd op de minder overstromingsgevoelige locaties. Daarnaast kunnen we stellen dat de eerste akkers van het dorp – zijnde de akkers rond de Ommegangstraat (= huidige Omgangstraat) – veelal op een degelijke locatie moeten zijn opgetrokken. Vooralsnog zijn er ook geen signalen die wijzen op onderliggende vloerniveau 's.

Anderzijds wijzen plaatsnamen op oudere kaarten als 'Dompel' (wijst op een waterplas) en het nabijgelegen 'List' (moerassig uitzicht) op een zekere gevoeligheid voor water. Bovendien lezen we in 'De geschiedenis van Zingem' dat in 1772 de Zingemnaren met boten uit hun huizen moesten worden gehaald. Maar eventuele risico's zijn gedecimeerd sinds de bouw van de landdijk in 1785 en - niet veel later - de aanleg van het afleidingskanaal 'Coupure'.



Droge en natte zandleemgrond, niet ver van het Scheldebekken met natte alluviale gronden.

2.3 Biotiek

Natuurlijke flora

Voor alle gazons is, zij het buiten het optimale seizoen, gekeken naar het voorkomen van wilde planten. Er werden op de gazons geen bijzondere planten waargenomen, op paarse schubwortel (Lathraea clandestina) na. De paarse schubwortel of prachtschubwortel is een plant die we bijna uitsluitend kennen van de Vlaamse Ardennen. Paarse schubwortel is op Vlaams niveau 'vrij zeldzaam'. Deze soort komt met een kleine populatie ten westen van het domein voor. Hier leeft ze als parasiet aan de voetrand van de populieren.

Geen overige bijzondere flora gedefinieerd. Mede door de jarenlange wraat van schapen.

DEEL III. INVENTARISATIE ERFGOEDKENMERKEN EN ELEMENTEN

1. BOUWKUNDIG ERFGOED

1.1 Opmeting en inventaris

1.1.1 Opmetingsplannen

De architectuuropdracht voor de restauratie van de vierkantshoeve Hof Ter Beemt startte in 2014 met de opmaak van een gedetailleerde opmeting en inventarisatie. Alle vleugels, vanaf de kelderverdieping tot en met de zolders, werden in situ opgemeten, uitgetekend, gefotografeerd en onderzocht. In functie van het opmeten werden enkele vrijleggingen uitgevoerd door de opdrachtgever. Hiervoor werd een machtigingsaanvraag ingediend op 09/10/2014. De bevindingen werden uitvoerig besproken hoofdstuk II: Historische nota.

Zie 1.3 bijlagen / 1.3.1 Opmetingsplannen (met aanduiding nummering foto's)

1.1.2 Fotoreportage

Foto's woonhuis

Foto's Stokerij

Foto’s Stallen

Foto’s Wagenhuis

Foto's verbouwde arbeiderswoningen

Foto's schuur

In bijlage 1.3 / 1.3.2 fotoreportage worden nog bijkomende foto's gegeven. De nummering staat aan geduid op het inplantingsplan (zie opmetingsplannen)

1.1.3 Inventaris

In aanloop naar het volgende hoofdstuk waar de waarden van de erfgoedelementen worden beschreven wordt hier een bondige opsomming gemaakt van de erfgoedkenmerken en elementen die binnen de afbakening relevant zijn gezien de beoogde werkzaamheden binnen de loop van dit beheersplan. Zoals aangetoond in deel II historische nota bevinden de meeste erfgoedelementen zich in de 'buitenschil' van de hoeve en in beperkte mate in het interieur.

ERFGOEDKENMERKEN
- typerende volume van de vierkantshoeve
- ruimtelijke indeling van de verschillende vleugels
- typerende en specifieke schrijnwerkopeningen

ERFGOEDELEMENTEN
- daken
- gevels
- buitenschrijnwerk
- binnenmuren in metselwerk
- historische tussenvloeren
- interieurelementen
    - katrolsysteem Wagenhuis
    - historische vloerafwerkingen met Boomse tegel en natuursteen
    - voederbakken en tussenschotten in natuursteen

1.2 Diagnosenota

Naast de beschikbare verslagen van Monumentenwacht die werden opgemaakt op 10 maart 2010 en 24 september 2014 (Zie 1.3 bijlagen / 1.3.3 verslagen Monumentenwacht) heeft aNNo architecten een bijkomend onderzoek

gedaan naar de daken en de gevels: er werd een algemene inventaris opgemaakt die de verschijningsvorm en pathologie weergeeft van de gevels en de dakstructuur. Er werd ook een materiaal-technisch onderzoek uitgevoerd wat de bestaande afwerking van de gevel betreft. Hieronder een uitvoerige beschrijving van de bevindingen:

I.2.1 Daken

De daken van alle vleugels zijn opgebouwd uit spanten, gordingen en kepers. Alle spanten werden ingedeeld per type en werden geïnspecteerd. Van alle types werden tekeningen opgemaakt met de weergave van de secties van de verschillende onderdelen.
Globaal kunnen we besluiten dat buiten het dak van het woonhuis de bestaande dakstructuur van de stallen en schuur geringe en variabele secties vertoont en op vele plaatsen is aangetast.

We onderscheiden volgende types:
Type A: spanten van het woonhuis. Spanten met een totale hoogte van 660cm met twee trekkers en een makelaar (van bovenste trekker tot nok). De onderste trekker loopt door en knipt het spantbeen op in twee delen. Op drie niveau's vinden we windschoren terug. De verbindingen tussen de verschillende houten onderdelen zijn van het type pen/gat. We vinden 1 nokgording en 3 gordingen in elk dakvlak terug.
De spanten zijn in zeer goede staat en hebben ook voldoende sectie om de bijkomende isolatie en het gewicht van de pannen ter dragen.

Type B 1: spanten van de graanzolder (noordelijke vleugel). Spant bestaande uit twee spantbenen met één trekker. De spantbenen steunen af op de stalen liggers van de troggewelven, de kepers lopen door tot op de muurplaat. Ter hoogte van de graanzolder liggen de troggewelven waar de spantbenen op afsteunen op gelijke hoogte als de muurplaat. Het dakvlak aan de erfzijde heeft één gording, aan de achterzijde vinden we ter hoogte van de spantvoet nog een bijkomende gording. De gordingen steunen rechtstreeks af op de spantbenen. Er zijn geen windschoren.
De spantbenen vertonen in huidige toestand al grote doorbuigingen en zijn ook plaatselijk aangetast.

Type B 2: spanten thv het toekomstige noordhuis (noordelijke vleugel): Spant bestaande uit twee spantbenen met één trekker. Onderaan zijn de spantbenen verbonden met de stalen liggers van de troggewelven door middel van platstalen beugels. We vinden naast de nokgording slechts één gording per dakvlak terug, wat vrij weinig is gezien een dakvlak schuin gemeten 444cm bedraagt. De gording steunt af op de trekker van het spant. Met winschoren worden bijkomende verstevigingen gemaakt tussen spantbeen en gording. De spanten zijn met een tussenafstand van ca 230cm geplaatst, gebaseerd op de maatgeving van de troggewelven.
Algemeen stellen we vast dat de spanten van dit type geen vaste secties hebben. De spanten zijn ook niet opgebouwd uit 'balken' maar uit 'boomstammen'. Op bepaalde plaatsen zijn de secties – ook bij niet aangetaste balken – vrij gering wat de totale draagkracht van het geheel beperkt. De variabele secties maken het ook praktisch onmogelijk de draagkracht van het dak op een correcte manier te berekenen. Sowieso dient er rekening gehouden te worden met de kleinste secties.
Bijna alle spanten vertonen plaatselijk aantastingen – voornamelijk ter hoogte van de spantvoeten en windschoren. De spant op as 12 is volledig aangetast. De hoekkeper op de noordoostelijke hoek is reeds verstevigd gezien de originele structuur hier zeer zwak is.

Type C: spanten thv het toekomstige wagenhuis (oostelijke vleugel): Spant bestaande uit twee spantbenen met trekker (hanebalk) bovenaan en een houten trekker onderaan. Ook hier vinden we één gording per dakvlak terug die afsteunt op de trekker van het spant. De kepers steunen af op de muurplaten. De houten onderdelen in deze vleugel zijn meer solide (spantbenen van 11X24), rechter en maatvaster dan diegene die we terugvinden in de noordelijke vleugel. De spanten zijn op een ruime 300cm van elkaar geplaatst.
De spanten van dit type zijn in betere staat die diegene die we terugvinden in de noordelijke vleugel. Enkel ter hoogte van as M vinden we ingerotte spantvoeten, plaatselijk is een gording aangetast.

Type D: spanten ter hoogte van de straatvleugel: soortgelijke spanten als type C met die uitzondering dat ze 'breder' zijn (onderaan hebben de spantbenen een tussenafstand van 575cm, bij de oostelijke vleugel is dit 545cm) en de nokgording hoger ligt ten opzichte van de kruising van de spantbenen. De spantbenen hebben een veel lichtere sectie dan die van de oostelijke vleugel namelijk 16X10. Zeer opvallend in deze vleugel is het uitbollen van de gevel boven de

trekker van het spant wat duidt op (te) hoge spatkrachten van het dak op de muur.
Het ingenieursbureau BAST heeft de draagkracht nagekeken op basis van de bestaande secties en deze is ontoereikend waardoor de bestaande spanten niet zomaar ingezet kunnen worden als dragende structuur. We verwijzen naar de restauratie optie in het volgende hoofdstuk.

Zie 1.3 bijlagen / 1.3.4 pathologie daken:
- structuurplan van het dak met aanduiding van alle bestaande structurele houten onderdelen met hun pathologie.

1.2.2 Gevels

De gevels zijn opgebouwd uit metselwerk met een oorspronkelijke kalkmetselmortel. Daarop werden meerdere kalkverflagen en synthetische verflagen aangebracht (behalve bij het woonhuis, zie verder).
Op de tuingevel van de noordelijke vleugel (noordhuis, stokerij, graanzolder) werd een gecementeerde plint aangebracht. Op de andere gevels werd een grijze plint geschilderd. Enkel thv van de tuin aan het wagenhuis ontbreekt de plint. De muren zijn telkens afgewerkt met een muizentand thv de goot, bestaande uit drie à 4 lagen bakstenen.

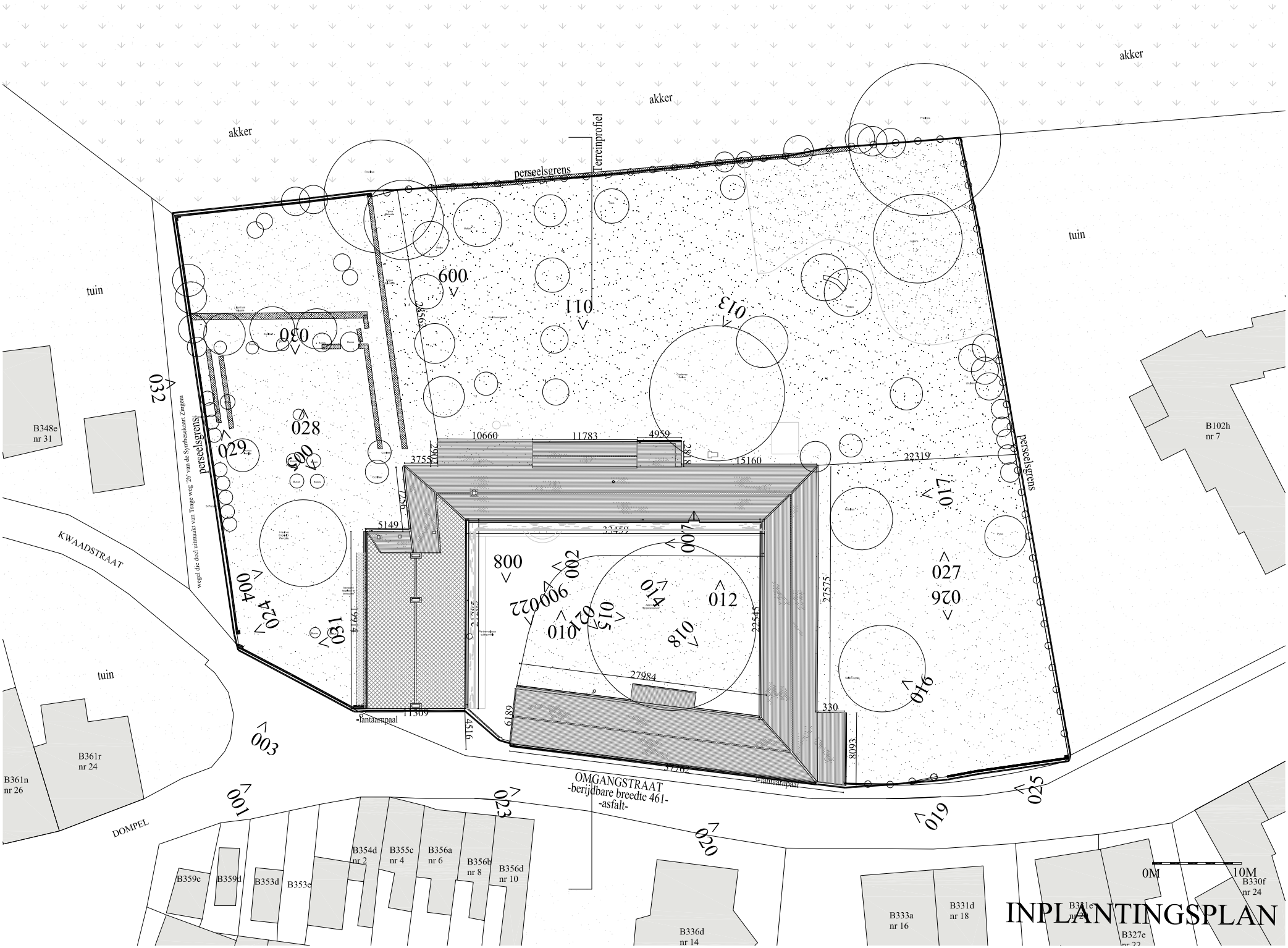
De gevels werden in situ onderzocht. De bevindingen tijdens deze inspectie staan genoteerd op de opmetingsplannen:
-de muizentanden bevinden zich algemeen in zeer slechte staat. De voegen zijn quasi verdwenen, de stenen liggen los, of zijn plaatselijk weggevallen.
-er zijn op elke gevel enkele barsten terug te vinden die moeten ingebonden worden.
-op de gevel aan de tuinzijde van het wagenhuis is de onderste rij bakstenen aangetast door vochtindringing. Er is een grote mosgroei en de voegen zijn uitgespoeld. Op verschillende plaatsen ontbreken bakstenen.
-plaatselijk komen stenen voor die volledig aangetast zijn door vorstschade.
-de tipgevel van de schuur verkeert in zeer slechte staat. De tipgevel scheurt los van de schuur en is aan het kantelen richting het dak van de schuur. Er is een reeël stabiliteitsgevaar.
-op de zuidelijke gevel van de schuur (straatgevel) is op een grote oppervlakte het voegwerk uitgespoeld. De onderste 40cm is gekaleid met een mortel op cementbasis, en vervolgens is de onderste meter uiterst slordig overschilderd, waarschijnlijk met een acrylaatverf.
-op de plaatsen waar regenwaterafvoerpijpen zitten, is de gevel vochtig en zijn de voegen uitgespoeld.
-verschillende muren hebben last van opstijgend vocht.
-sommige muren zijn sterk belast met zouten, vooral aan de binnenzijde van de voormalige stallingen, aan het meest oostelijke gedeelte van de noordvleugel is dit erg zichtbaar.
-de gecementeerde plinten zijn in slechte staat.
- ter hoogte van de gevel aan de tuinzijde van het wagenhuis puilt de muur uit naar de tuin toe. Het metselwerk barst tgv spatkrachten van het dak.
- ter hoogte van de lange gevels aan de schuur, buigen de bovenste metselwerklagen naar buiten, ten gevolge van spatkrachten van het dak.

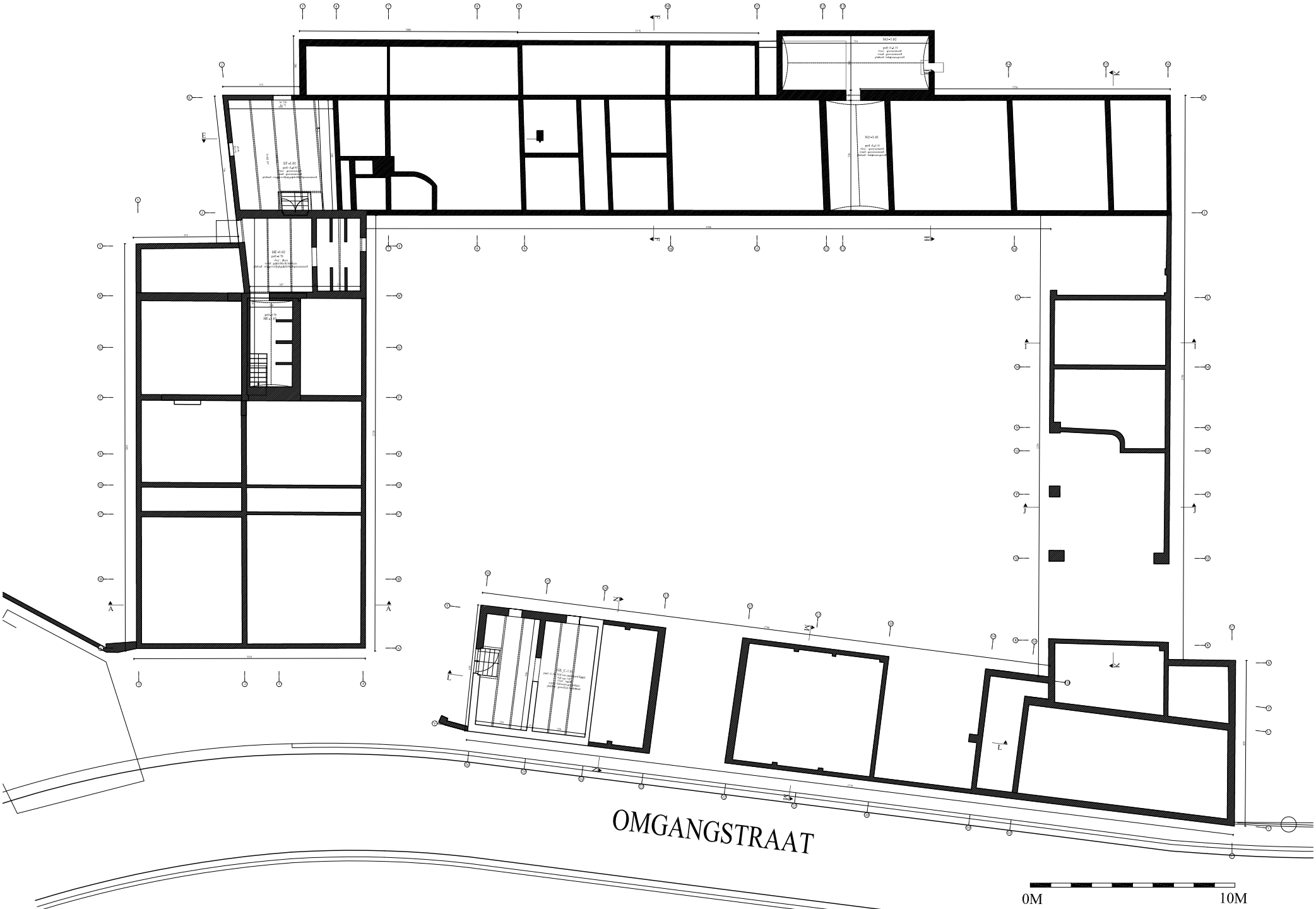
Woonhuis: zoals reeds aangegeven bij de ontmantelingswerken en vrijleggingen, is de tuin-en straatgevel van het woonhuis afgewerkt met een rotspleister op basis van cement. Het woonhuis is rondom rond omgeven door een gecementeerde plint, de onderste laag heeft een imitatie-hardsteen afwerking. De laag erboven bestaat uit imitatie-stenen afwerking.
-de gecementeerde plint is op verschillende plaatsen gebarsten.
-aan de straat-en achtergevel bevindt zich de rotspleisterafwerking. Deze hangt deels los. Aan de straatgevel is er reeds een deel verdwenen.
-de dorpels aan de achtergevel zijn volledig verweerd. Ze zijn opgebouwd uit tegels die deels werden gecementeerd met daarop een asbest leien plaatje. Bij één raam ontbreekt de dorpel volledig.
-aan de voorgevel is de plint maar tot halve hoogte in het grijs geschilderd, aan de achtergevel komt het schilderwerk tot onder de dorpels. Dit maakt deel uit van de gehele compositie van de achtergevel (zie beschrijving deel II. Historische Nota).

Zie 1.3 bijlagen / 1.3.5 pathologie gevels:
- gevelaanzichten met aanduiding van pathologie, gekoppeld aan fotoreportage met indicatie van de schadepatronen.

81.3 Bijlagen

1.3.1 opmetingsplannen

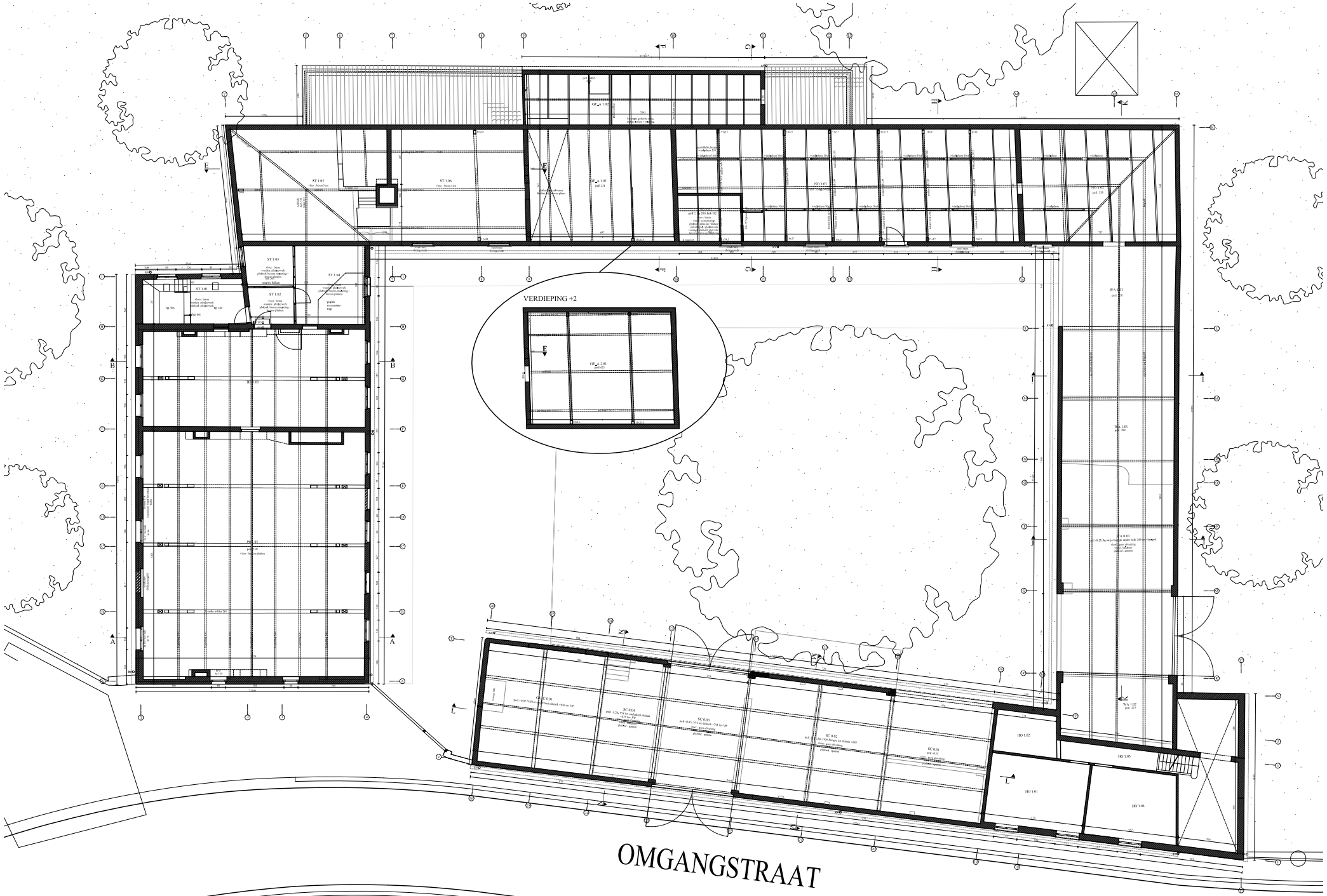

INPLANTINGSPLAN
0M
10M
OMGANGSTRAAT
-berijdbare breedte 461-
-asfalt-
KWAADSTRAAT
DOMPEL
weigel die deel uitmaakt van Trage weg 26 van de Synthesekaart Zingem
perseelsgrens
terreinprofiel
tuin
akker
B348e
nr 31
B361n
nr 26
B361r
nr 24
B359c
B359d
B353d
B353e
B354d
nr 2
B355c
nr 4
B356a
nr 6
B356b
nr 8
B356d
nr 10
B336d
nr 14
B333a
nr 16
B331d
nr 18
B327e
B330f
nr 24
B102h
nr 7
-plantaarpaal
001
002
003
004
005
006
007
008
009
010
011
012
013
014
015
016
017
018
019
020
021
022
023
024
025
026
027
028
029
030
031
032
600
800
900
10660
11783
4959
15160
22319
33452
27575
22445
27984
11309
5149
3752
2818
330
6189
4516
8093
3762
21285
19914



KELDER- EN FUNDERINGSPLAN

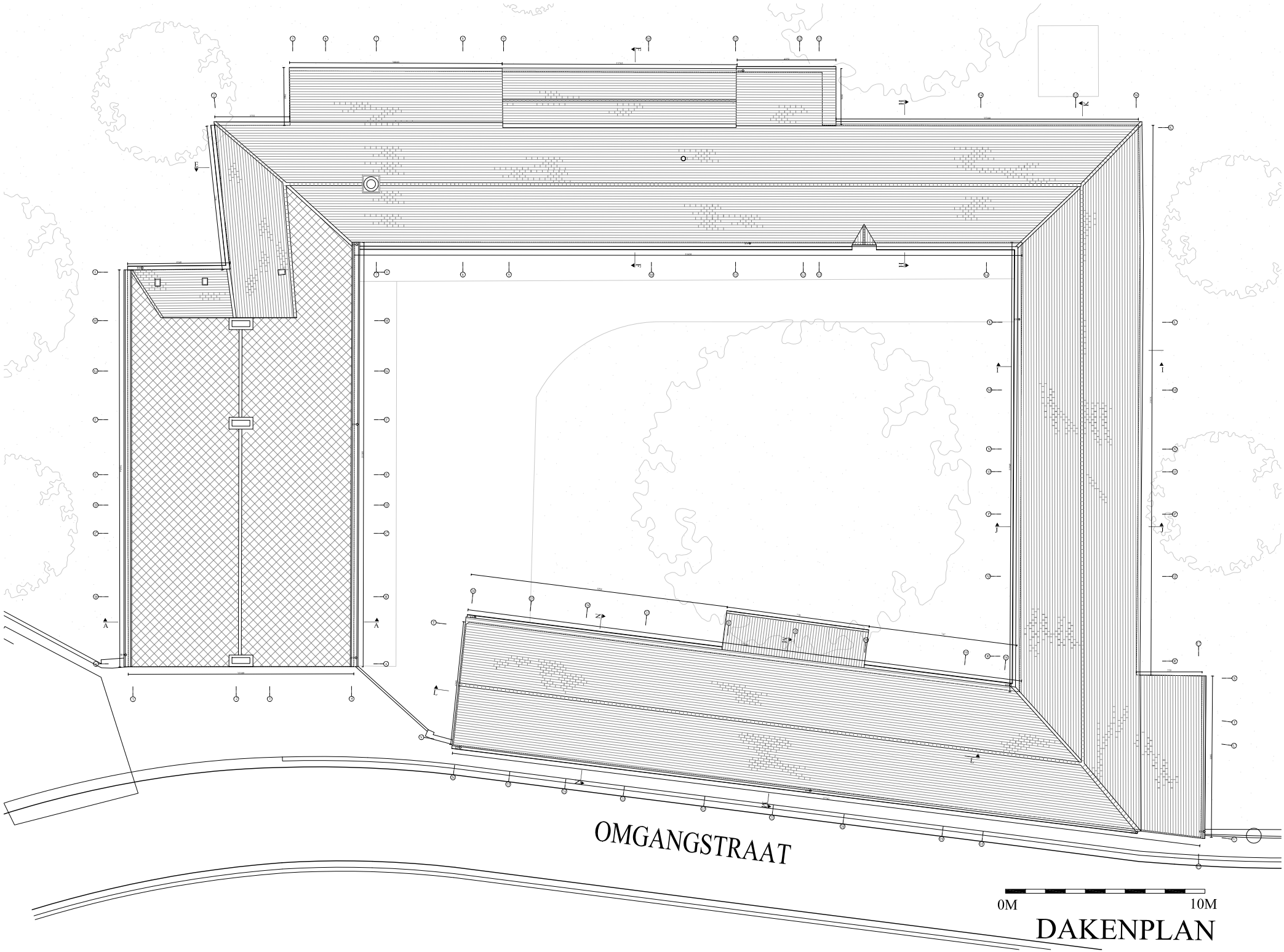
0M 10M

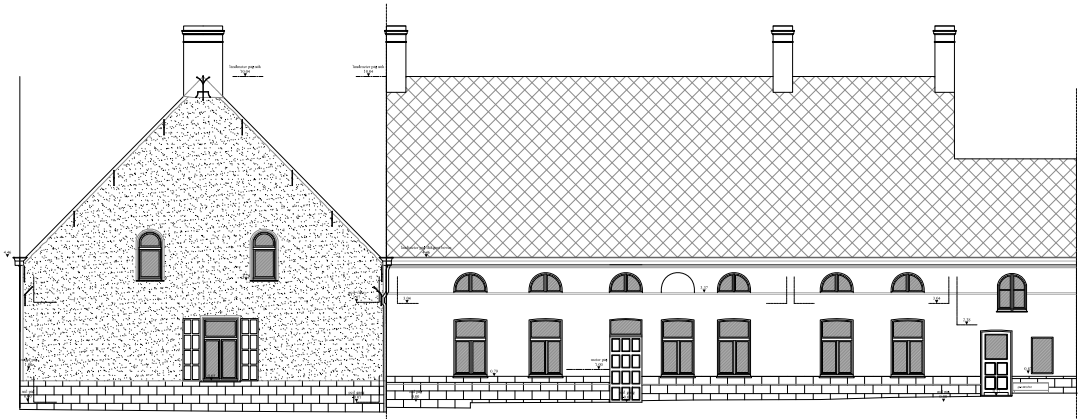
GELIJKVLOERS



0M 10M

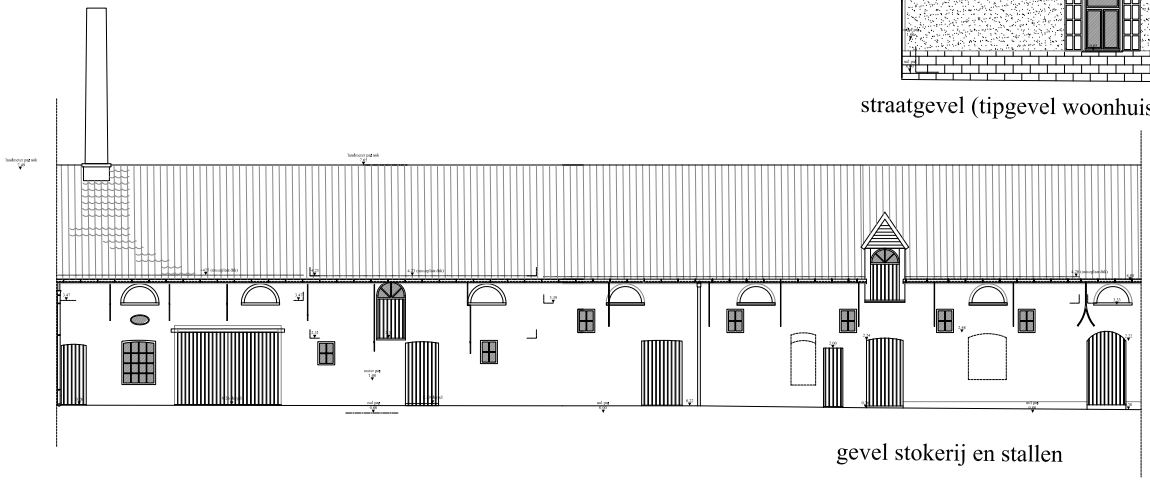
VERDIEPINGSPLAN


OMGANGSTRAAT
0M
10M
DAKENPLAN

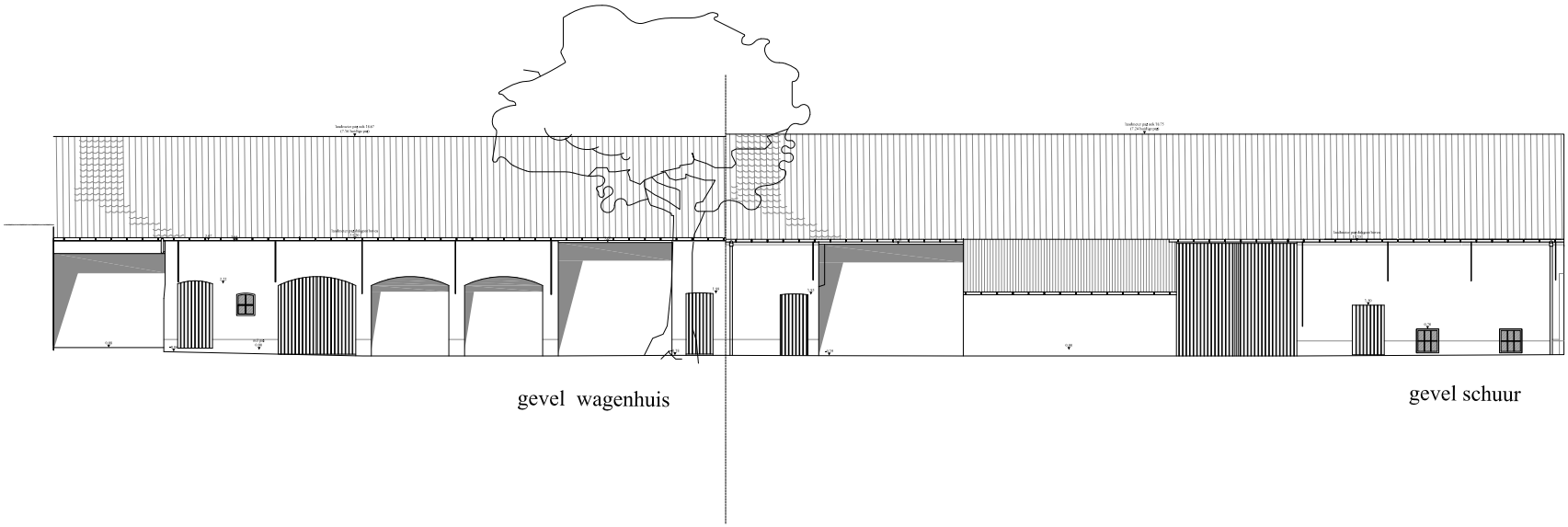


straatgevel (tipgevel woonhuis)

gevel woonhuis



gevel stokerij en stallen

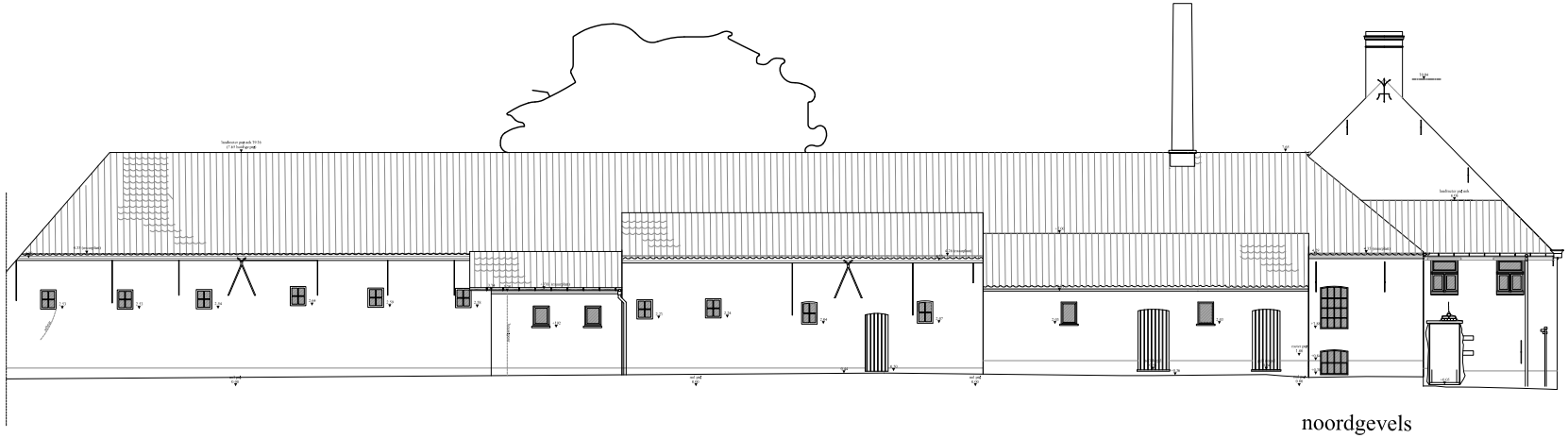


gevel wagenhuis

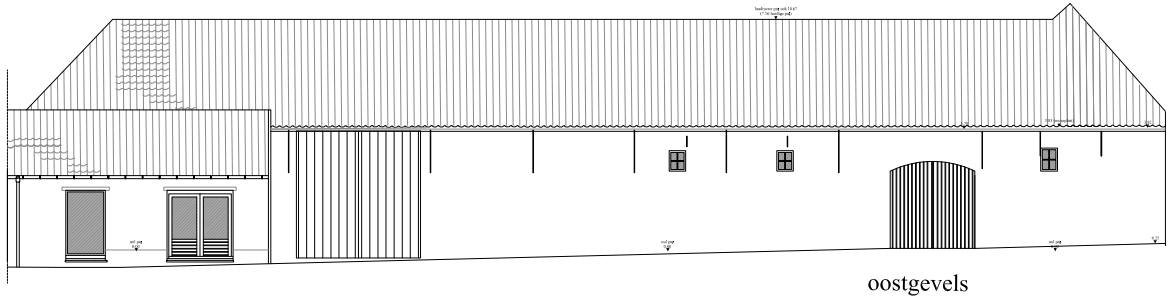
gevel schuur

0M 10M

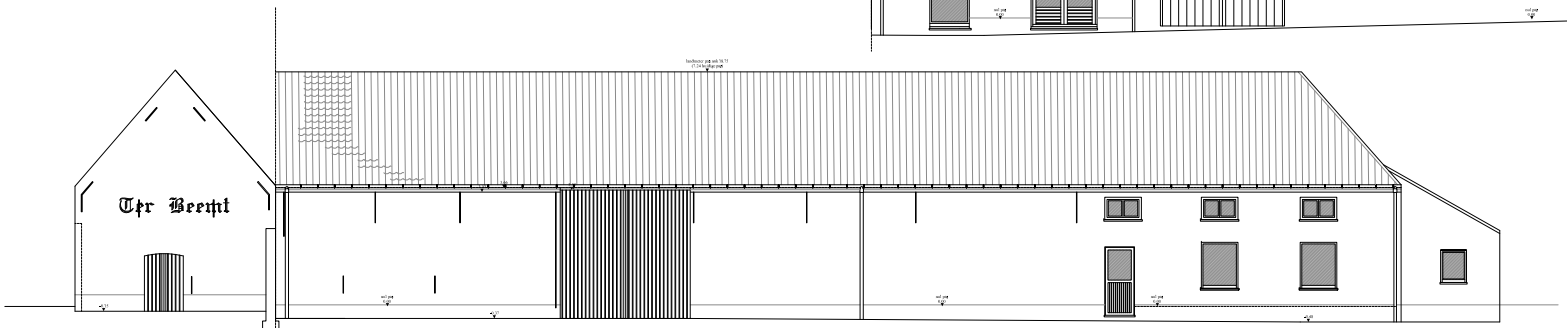
GEVELS ERFZIJDE



noordgevels



oostgevels



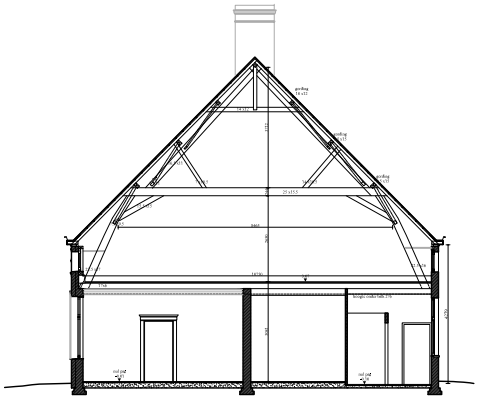
tipgevel aan doorgang erf

zuidgevels (straatzijde)

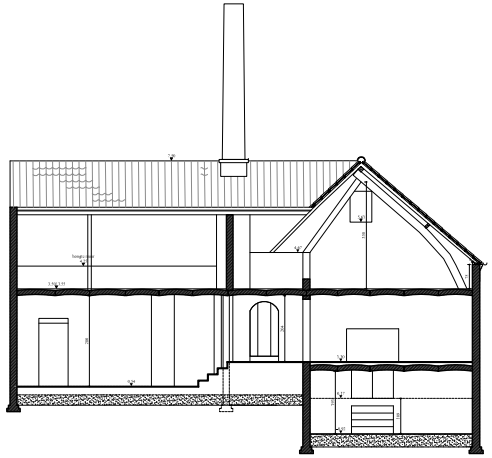
westgevel (woonhuis)

0M 10M

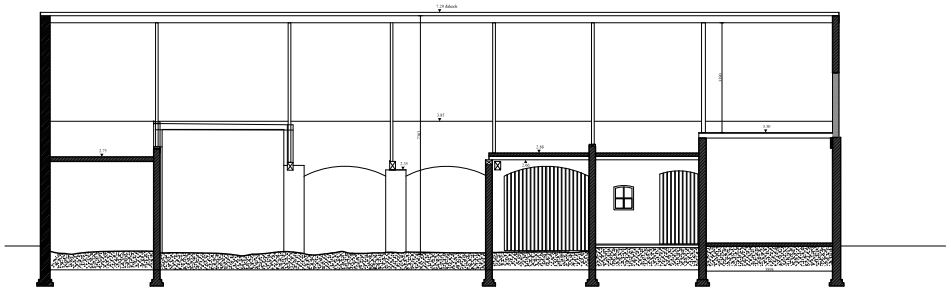
GEVELS TUINZIJDE



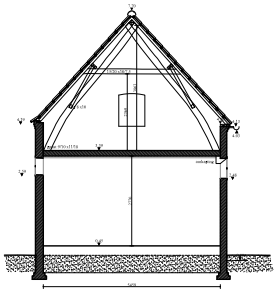
dwarssnede woonhuis



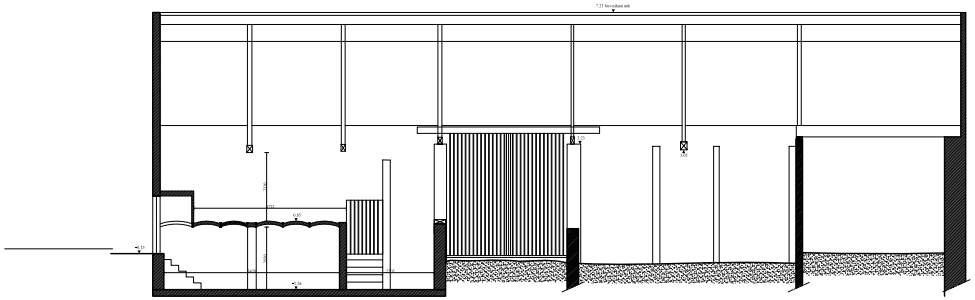
snede stokerij



langssnede wagenhuis



dwarssnede stallen



langssnede schuur

0M 10M

SNEDES

1.3.2 fotoreportage bestaande toestand

HOF TER BEEMT te ZINGEM
BIJLAGE FOTOREPORTAGE
A A N V R A A G D O S S I E R

001

002

003

004

005

006

007

008

009

010

011

012

013

014

015

016

017

018

019

020

021

022

023

024

025

026

027

028

029

030

031

032

1.3.3 Verslagen Monumentenwacht

monumentenwacht
Oost-Vlaanderen vzw

Directie en secretariaat:
W. Wilsonplein 2, 9000 GENT
Tel.: 09-267 72 73; Fax: 09-267 72 98

Inspectiedienst:
Abdisstraat 2, 9000 GENT
Tel.: 09-234 18 55
E-mail: monumentenwacht@oost-vlaanderen.be
Website: www.monumentenwacht.be

Provincie Oost-Vlaanderen

Bouwkundige inspectie		INSPECTIENUMMER : O-61/41582/2010/B
OBJECT	:	Vierkantshoeve 'Ter Beemt'
LIGGING	:	Omgangstraat 1 Zingem
WETTELIJKE BESCHERMING	:	Monument , 19 augustus 1980 Dorpsgezicht , 19 augustus 1980
HUIDIGE FUNCTIE	:	Bewoning (eventueel met nering)
ABONNEE	:	Dhr. Joris Eschauzier Omgangstraat 1 9750 ZINGEM
INSPECTIEDATUM	:	10 maart 2010
UITGEVOERD DOOR	:	Philippe Decavel en Wim Verdegem (*philippe.decavel@oost-vlaanderen.be* - Tel.: 09-223 49 35)
TOTAAL AANTAL MANUREN	:	10 uur
UITGEVOERDE WERKEN	:	Goten gereinigd voor controle.
GEBRUIKTE MATERIALEN	:	-
VORIGE INSPECTIES (sinds 2000)	:	-
OPMERKINGEN	:	Om het rapport overzichtelijker te maken, is het opgesplitst in twee delen, zijnde: deel 1: het woonhuis deel 2: de stokerijgebouwen en alle stallingen. De gebreken van voornamelijk het muurwerk en de kapconstructies vragen, vooral bij de stokerij en de stallingen, om bijzondere aandacht. Het woonhuis is algemeen in vrij goede staat.

Inhoud

Bij het opstellen van de rapporten gaat de Monumentenwacht uit van een algemene bouwdeleninventaris. Niet alle bouwdelen uit de inventaris zijn van toepassing op dit gebouw.

1. Dakbedekkingen
    - 1.1. Dakvlakken
    - 1.2. Aansluitingen

2. Dakdoorbrekingen
    - 2.1. Dakkapellen
    - 2.2. Lichtkoepels / Lantaarns / Dakruiters
    - 2.3. Dakramen en -luiken
    - 2.4. Schoorstenen (bovendaks)
    - 2.5. Topbekroningen
    - 2.6. Ladder- en klimhaken
    - 2.7. Verluchtingen
    - 2.8. Andere

3. Dakstructuur + Zolder
    - 3.1. Kappen met houten hoofdstructuur
    - 3.2. Kappen met metalen hoofdstructuur
    - 3.3. Kappen met betonnen hoofdstructuur

4. Regenwaterafvoer
    - 4.1. Goten
    - 4.2. Afvoer
    - 4.3. Riolering

5. Buitenwerk
    - 5.1. Opgaand baksteenmetselwerk + voegwerken
    - 5.2. Natuursteen + voegwerken
    - 5.3. Beton en aanverwante
    - 5.4. Houten opgaand werk
    - 5.5. Metalen opgaand werk
    - 5.6. Afwerklagen opgaand muurwerk
    - 5.7. Ankers, roosters en aanverwante
    - 5.8. Muurbekroningen
    - 5.9. Buitentrappen
    - 5.10. Buitenschrijnwerk
    - 5.11. Beglazing
    - 5.12. Erkers en balkons
    - 5.13. Galmborden
    - 5.14. Andere

6. Interieur
    - 6.1. Structuurelementen
    - 6.2. Vaste interieurafwerking
    - 6.3. Binnenschrijnwerk
    - 6.4. Binnentrappen / Loopbruggen
    - 6.5. Andere

7. Andere interieurelementen (onroerend of onroerend door bestemming)
    - 7.1. Vast kerkelijk meubilair
    - 7.2. Vast burgerlijk meubilair
    - 7.3. Los kerkelijk meubilair
    - 7.4. Los burgerlijk meubilair
    - 7.5. Andere voorwerpen

8. Technische installaties
    - 8.1. Bliksemafleiding
    - 8.2. Klokkenstoelen / Torenuurwerken
    - 8.3. Kruiwerk / Sluiswerk bij molens
    - 8.4. Draaiend werk bij molens
    - 8.5. Andere

9. Klimaat
    - 9.1. Relatieve vochtigheid en temperatuur
    - 9.2. Licht
    - 9.3. Andere

10. Preventie en beheer
    - 10.1. Brand
    - 10.2. Diefstal en vandalisme
    - 10.3. Bewaring
    - 10.4. Reiniging
    - 10.5. Andere

11. Veiligheid / Toegankelijkheid / Hygiëne
    - 11.1. Toegankelijkheid / Bereikbaarheid
    - 11.2. Vuilnis / Afval
    - 11.3. Dieren
    - 11.4. Andere

12. Site
    - 12.1. Bestrating / Terrein
    - 12.2. Afsluiting
    - 12.3. Bomen / Begroeiing
    - 12.4. Andere

Deel 1: Het woonhuis

Aanbevelingen

Aangezien het object beschermd is, heeft u voor bepaalde ingrepen het advies of de toelating nodig van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, het Agentschap R-O Vlaanderen. De meeste ingrepen zijn reeds vergunningsplichtig in het kader van de wetgeving rond de ruimtelijke ordening. Indien de geplande werken of handelingen niet vergunningsplichtig zijn, moet een toelating gevraagd worden aan het agentschap R-O Vlaanderen.

U kan best contact opnemen met de provinciale afdeling R-O Oost-Vlaanderen, Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen: Gebroeders Van Eyckstraat 4-6, 9000 Gent. Tel.: 09-265 46 18; Fax: 09-265 46 00.

Als hulp bij de instandhouding en het onderhoud biedt de overheid verschillende financiële tegemoetkomingen om de eigenaars-beheerders te helpen. Meer informatie hierover vindt u op de website: www.onroerenderfgoed.be

Voor een goede **instandhouding** van het monument vinden wij het van belang dat volgende **werken** uitgevoerd worden:

Plaatselijk het leiwerk herstellen. Op termijn de dakvlakken verdekken met historische en authentieke materialen.	1.1.2.
Verbeteren van de kilkeperafwerking.	1.2.3.
De keramische nokpannen opnieuw leggen.	1.2.1.
De aansluiting van het pleisterwerk met de nieuwe gootafkasting aan de zuidwesthoek van de westgevel verzorgen.	1.2.4. en 4.1.
Het glas van het dakraampje in het noordelijk dakvlak herstellen.	2.3.
Plaatselijk het voegwerk aan de schoorsteen vernieuwen.	2.4.
Curatief behandelen tegen houtborende insecten van de gebintbenen van de kapconstructie.	3.1.
Verbeteren van de overloop van de noordelijke bakgoot naar het dak van de keuken.	4.1.
Waar nodig, de raamdorpels vervangen.	5.6.3.
De kelders waterdicht maken. Ontroesten en schilderen van de ijzeren liggers in de kelders.	6.1.4.

Voor een **duurzaam onderhoud** zijn de volgende punten van bijzonder belang:

Uitvoeren van onderhoudsschilderwerk aan alle ramen en deuren.	5.10.2.
Vernieuwen van het tegelpad aan de noordgevel van het gebouw.	12.1.

In het rapport wordt per **onderdeel** een globale **beoordeling** van de toestand gegeven. Hierbij worden volgende **criteria** gehanteerd:

G = Goed. Voor een goede instandhouding van het monument zijn geen onmiddellijke ingrepen vereist.

R = Redelijk. De vastgestelde onvolkomenheden zijn nog niet acuut. Wel is een verhoogde waakzaamheid geboden om zonodig tijdig te kunnen ingrijpen.

M = Matig. Plaatselijke gebreken werden vastgesteld. Zij moeten tijdig hersteld worden.

S = Slecht. Een snelle, grondige ingreep dringt zich op.

N = Niet geïnspecteerd.

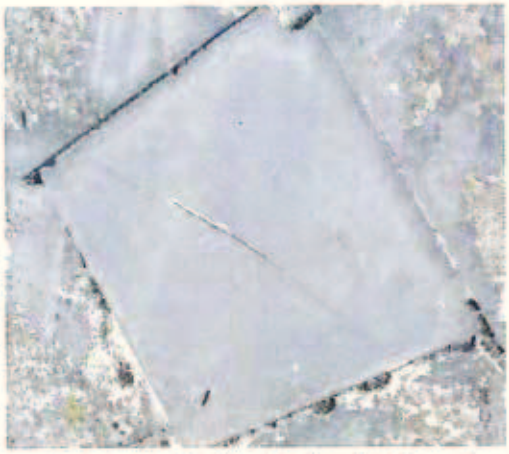
De onderdelen die **niet werden geïnspecteerd**, bijvoorbeeld omwille van veiligheidsoverwegingen, zijn in de kolom N (= Niet) aangegeven. In de toelichting vindt u de **verantwoording** hiervan.

De nummering van de daken tussen haakjes verwijst naar de situatieschets achteraan in het rapport.

Bouwdeel	G	R	M	S	N	Toelichting

1. Dakbedekkingen

1.1. Dakvlakken						
1.1.1. Pannen	G					Het betreft de dakbedekking van de noordelijke dakvlakken van het keukengedeelte van het hoofdgebouw. De "Boomse pannen" zijn algemeen in goede staat. Een onderdak is geplaatst en het dak is regendicht.
1.2.1. Leien						Het woonhuis is bekleed met vezelcementleien.
- algemeen		R				Het dak is momenteel nog regendicht verdekt en de leien vertonen korstmossen en lichte mosgroei. Plaatselijk zijn enkele vervangingen doorgevoerd. Ter hoogte van de vernieuwde kilgoot op het zuidelijk dakvlak zijn alle leien vernieuwd. Er is geen onderdak aanwezig.
- plaatselijk			M			Plaatselijk zijn enkele gebarsten leien merkbaar en meerdere gebroken leien zijn met een elastische voegkit dichtgemaakt. Eén lei was uitgeschoven en is door ons teruggeplaatst.



- belangrijk!!						De vezelcementleien zijn oud en bevatten ongetwijfeld asbestvezels. Deze zijn uiterst kankerverwekkend. Het is raadzaam op vrij korte termijn het dak volledig te ontmantelen en de oude leien te vervangen door de originele dakbedekking. Het is raadzaam na te gaan welke historische dakbedekking vroeger aanwezig is geweest. Neem daarom contact op met de dienst onroerend erfgoed Vlaanderen. www.onroerenderfgoed.be. Bij het verwijderen van de leien dienende nodige maatregelen te worden genomen om geen gezondheidsrisico te lopen. Het dragen van gepaste veiligheidskledij en schoenen, een mondmasker van het type MP3 en een veiligheidsbril zijn aangewezen.

Bouwdeel	G	R	M	S	N	Toelichting
1.2. Aansluitingen						
1.2.1. Nokken						
- hoofdgebouw	G					Het betreft halfronde vezelcementelementen. Alle nokken zijn nog goed bevestigd. Hiervoor geldt evenwel dezelfde opmerking zoals in rubriek nr. 1.2.1. over asbest.
- noordelijk gedeelte			M			Het betreft halfronde keramische nokpannen die in een mortelbed zijn gelegd. Meerdere pannen zijn losgekomen van het mortelbed en de aanstrijkmortel is algemeen verbrokkeld en valt uit. Eén pan is gebroken en gedeeltelijk weggevallen.

1.2.2. Hoekkeperafwerking	G					Het betreft de afwerking van de noordboom aan de noordhoek van het noordelijk gedeelte. De halfronde keramische pannen vormen de overgang tussen het noordelijke leidak en het oostelijke pannendak. De pannen zijn recent aangebracht, liggen in een mortelbed en zijn aangestreken. Het werk is goed uitgevoerd.
1.2.3. Kilkeperafwerking			M			De kilkepers zijn recent voorzien van een nieuwe zinken bekleding. Het zink is in orde, maar de aansluitingen met een kunsstoffolie zijn slordig uitgevoerd. Zowat overal komt de folie bloot te liggen op het zink.

1.2.4. Topgevelbeëindiging		R				Het betreft de afwerking van de westgevel van het hoofdgebouw. De randleien zijn met een cementzoom aangestreken. Plaatselijk komen barsten in de cementering voor en ter hoogte van de vernieuwde dakgoot (zuidwesthoek) is de zoom niet vernieuwd. Plaatselijk het gat dichten is nodig om vogels te verhinderen daar te nestelen.

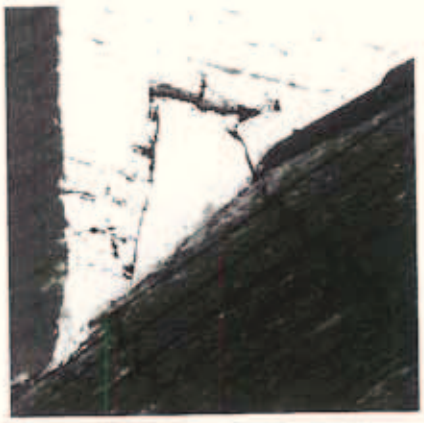
1.2.6. Opgaand muurwerk		R				Het betreft de afwerking tegen de noordgevel van het hoofdgebouw. Bovenaan het pannendak is een loden solin (slab) in de muur aangebracht. De toestand is regendicht maar de werken zijn slordig uitgevoerd.

Bouwdeel	G	R	M	S	N	Toelichting

2. Dakdoorbrekingen

	G	R	M	S	N	
2.3. Dakramen en -luiken	G					Het betreft de dakvensters (ZAMAC- legering) in de noordelijke – en oostelijke dakvlakken van het keukengedeelte. Beide raampjes zijn in goede staat en zijn goed in de dakvlakken ingewerkt. Van het raam in het noordelijke dakvlak is het glas gebarsten.
2.4. Schoorstenen (bovendaks)						
- algemeen	G					De drie schoorstenen zijn vrij recent vernieuwd. Het metselwerk is goed uitgevoerd. Het schilderwerk is nieuw en in orde. De regendichte afwerking met loden traploketten is vakkundig uitgevoerd.
- plaatselijk			M			Van de middelste schoorsteen is een gedeelte van het voegwerk na het plaatsen van de traploketten niet uitgevoerd.

Beoordeling : G = Goed R = Redelijk M = Matig S = Slecht N = Niet geïnspecteerd

Bouwdeel	G	R	M	S	N	Toelichting
						

3. Dakstructuur + Zolder

	G	R	M	S	N	
3.1. Kappen met houten hoofdstructuur						Het betreft een kapconstructie in hoofdzakelijk olmenhout.
- algemeen		R				Waar nodig zijn in het verleden herstellingen uitgevoerd. Er is oude aantasting merkbaar door kleine klopkever (*Anobium Punctatum*). Momenteel zijn geen haarden van nieuwe aantasting merkbaar. Plaatselijk zijn enkele kleine schrapnelbeschadigingen merkbaar, maar niet van die aard dat de stabiliteit in gevaar komt.
- plaatselijk			M			Ter hoogte van de slaapkamers komt, in de gebintbenen die zichtbaar zijn in de ingemaakte wandafwerking, wat actieve aantasting voor door kleine klopkever. Plaatselijk de gebintbenen curatief tegen deze insecten behandelen is raadzaam.

4. Regenwaterafvoer

	G	R	M	S	N	
4.1. Goten						Het betreft zinken bakgoten.
a) zinkwerk						
- algemeen	G					Het zink is recent geplaatst. Er is een uitzetvoeg aanwezig en het soldeerwerk is vakkundig uitgevoerd.
- plaatselijk				S		Ter hoogte van de overloop aan de noordkant tussen de bakgoot en het oostelijk dakvlak van het keukengedeelte is de afwerking niet vakkundig uitgevoerd. Het water moet er via de onderdakplaat in de goot lopen. Het aanbrengen van een zinken gootstuk (verholen gootje) op deze plaats is dringend nodig.

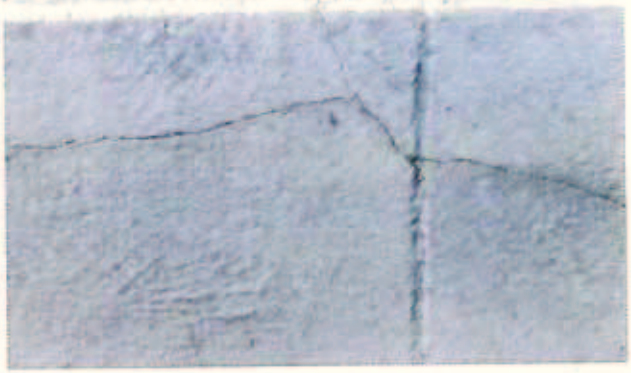
Bouwdeel	G	R	M	S	N	Toelichting
- ondersteuning en afkasting	G					Een nieuwe afkasting is geplaatst. Behoudens de eindafwerking ter hoogte van de kopse aansluitingen op het metselwerk en de afwerklagen (zie ook rubriek nr.1.2.4.) zijn geen gebreken waargenomen. Plaatselijk het gat aan de westgevel dichten is raadzaam.
4.2. Afvoer	G					Alle zinken afvoerbuizen zijn recent vernieuwd en degelijk in de muren verankerd.

5. Buitenwerk

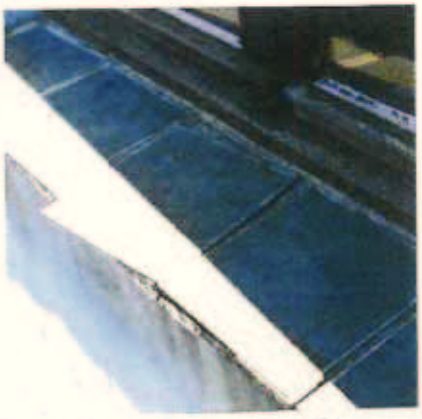
5.1. Opgaand baksteen-metselwerk + voegwerken	G					Het metselwerk is bepleisterd en geschilderd en daardoor niet zichtbaar. Er zijn geen opvallende gebreken merkbaar.
5.2. Natuursteen + voegwerken 5.2.1. Blauwe hardsteen	G					Het betreft de dorpels van de deuren en ramen aan de zuidgevel. Behoudens een gebarsten raamdorpel zijn geen mankementen waargenomen.

Beoordeling : G = Goed R = Redelijk M = Matig S = Slecht N = Niet geïnspecteerd

Bouwdeel	G	R	M	S	N	Toelichting
5.6. Afwerklagen opgaand muurwerk						
5.6.1. Pleisterwerk						Op de gevels is rotsbepleistering aangebracht. De plint bestaat uit cementpleister en alle gevels zijn geschilderd. De raambogen zijn in vlak pleisterwerk uitgevoerd.
- rotspleister	G					Het pleisterwerk is algemeen nog in zeer goede staat. Plaatselijk zijn bij de recente werken enkele stukjes weggevallen maar deze zijn bijgewerkt.
- plint		R				Het pleisterwerk is algemeen in goede staat. Plaatselijk komen enkele zettingsbarsten voor en ter hoogte van de stam van de "Blauwe regen" is een stuk plint (vermoedelijk door worteldruk) losgekomen.



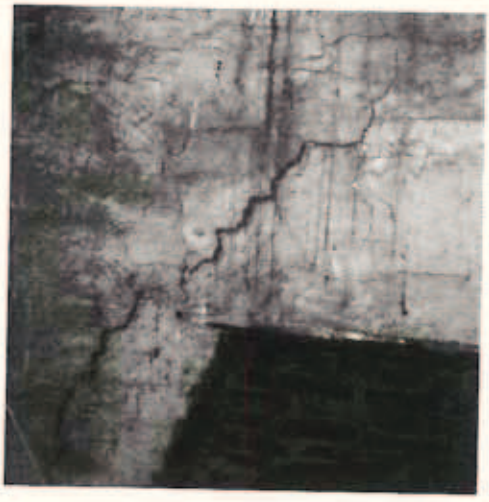
5.6.2. Schilderwerk	G					Het schilderwerk is algemeen in goede staat.
5.6.3. Andere				S		Het betreft de afwerking van de raamdorpels op de noordgevel. Op de bestaande dorpels zijn asbestleien geplaatst. Deze komen op meerdere plaatsen los en kunnen best worden verwijderd.



Bouwdeel	G	R	M	S	N	Toelichting
5.7. Ankers, roosters en aanverwante						
5.7.1. Muurankers	G					De ankers zijn goed in het pleisterwerk geïntegreerd. Er is geen roest merkbaar.
5.10. Buitenschrijnwerk						
5.10.1. Schrijnwerk						Het betreft enerzijds vrij nieuwe houten ramen en anderzijds glaspartijen in metalen kaderwerk in de noordhoek van het keukengedeelte.
- houten ramen en deuren	G					Geen gebreken waargenomen. Bij het plaatsen van de ramen is echter niet overal het herstelwerk aan de bepleistering uitgevoerd. Dit kan nog verbeterd worden.
- metalen kaders	G					De kaders zijn algemeen in goede toestand.
5.10.2. Afwerking						
- houten ramen en deuren			M			Het schilderwerk is verschraald en het is raadzaam onderhoudsschilderwerken uit te voeren.
- metalen kaders	G					Geen roestvorming waargenomen.
5.11. Beglazing						
5.11.2. Blank glas	G					Alle ruiten zijn intakt. In de houten ramen van de voorgevel zit het glas in de kaders vast met glaslatten. In de ijzeren frames en de achterste houten ramen is het glas met stopverf afgewerkt.

Beoordeling : G = Goed R = Redelijk M = Matig S = Slecht N = Niet geïnspecteerd

6. Interieur

Bouwdeel	G	R	M	S	N	Toelichting
6.1. Structuurelementen						
6.1.1. Binnenwanden en opgaande structuren	G					De binnenmuren zijn algemeen in goede staat. Ter hoogte van de meest westelijke schoorsteen is het blootstaande metselwerk op de zolder gebarsten. Er is vrij veel roetdoorslag merkbaar. Plaatselijk de barst dichtvoegen is raadzaam. 
6.1.2. Vloeren en zolderingen	G					Behoudens normale gebruiksslijtage zijn geen grote gebreken waargenomen.
6.1.4. Kelders						
- noordelijke kelder				S		In de kelder staat een grote hoeveelheid water. Ter hoogte van het schepputje is een barst merkbaar. Er is vrij grote waterdruk merkbaar. Het water dringt snel via de kleine barst door. Bij een droogteperiode de kelder leegpompen en degelijk waterdicht herstellen is de enige oplossing. De ijzeren liggers van de gewelven en ter hoogte van de wijnrekken vertonen felle roest en kunnen beter ontroest en geschilderd worden om verdere degradatie te voorkomen. Het ijzeren kelderraam is roestig.

- westelijke kelder		R				Behoudens geringe waterstuwing ter hoogte van enkele barsten die reeds zijn behandeld met een dichtingscement is weinig waterinfiltratie aanwezig.

6.2. Vaste interieurafwerking						
6.2.1. Vaste wandafwerking		R				Behoudens wat zoutuitbloeiing door opstijgend vocht zijn geen grote mankementen waargenomen.
6.2.2. Vaste plafondafwerking		R				Idem.
6.2.3. Vaste vloerafwerking		R				Geen grove gebreken waargenomen. Plaatselijk liggen wat tegels verzakt, maar algemeen zijn de vloeren in goede staat. In de douche- en toiletruimte aan de westzijde is een hinderlijke rioolgeur merkbaar. Het reservoir van het rioolputdeksel blijvend van water voorzien en bovendien zorgen voor een goede ventilatie is een goede oplossing.

Bouwdeel	G	R	M	S	N	Toelichting
6.3. Binnenschrijnwerk		R				Normale gebruiksslijtage.
6.4. Binnentrappen / Loopbruggen	G					De stenen en houten trappen zijn behoudens normale gebruiksslijtage in goede toestand. De loopbruggen op de zolders zijn efficiënt aangebracht.

11. Veiligheid / Toegankelijkheid / Hygiëne

Naar aanleiding van de nieuwe veiligheidsvoorschriften voor 'werken op hoogte' willen wij de nadruk leggen op het plaatsen van de nodige genormeerde ankerpunten, ladder- en klimhaken, vloeren, loopbruggen en ladders.
De algemene richtlijnen worden besproken in de brochure "Toegankelijkheid van zolders, kapruimtes, daken en goten", uitgegeven door Monumentenwacht Vlaanderen. De brochure kan gratis gedownload worden via de website: **www.monumentenwacht.be**.

11.1. Toegankelijkheid / Bereikbaarheid						
11.1.1. Exterieur	G					Geen probleem.
11.1.2. Interieur		R				Omwille van de aanwezig zijnde rommel zijn sommige plaatsen minder toegankelijk. Geregeld opruimen is raadzaam.
11.2. Vuilnis / Afval						
11.2.1. Exterieur	G					
11.2.2. Interieur	G					

12. Site

12.1. Bestrating / Terrein						
- binnenkoer	G					
- noordgevel			M			Het tegelpad is op meerdere plaatsen wat verzakt, veel tegels liggen los en er is felle grasgroei merkbaar in de voegen. Op termijn het pad vernieuwen is raadzaam.

Beoordeling : G = Goed R = Redelijk M = Matig S = Slecht N = Niet geïnspecteerd

Bouwdeel	G	R	M	S	N	Toelichting
12.2. Afsluiting	G					Het betreft de ijzeren hekken aan de ingang. Er is geen roestvorming merkbaar. Het hekken is recent geschilderd.
12.3. Bomen / Begroeiing	G					Er zijn geen hinderende bomen of struiken aanwezig.

Beoordeling : G = Goed R = Redelijk M = Matig S = Slecht N = Niet geïnspecteerd

Deel 2: Stokerijgebouwen en stallingen.

Aanbevelingen

Aangezien het object beschermd is, heeft u voor bepaalde ingrepen het advies of de toelating nodig van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, het Agentschap R-O Vlaanderen. De meeste ingrepen zijn reeds vergunningsplichtig in het kader van de wetgeving rond de ruimtelijke ordening. Indien de geplande werken of handelingen niet vergunningsplichtig zijn, moet een toelating gevraagd worden aan het agentschap R-O Vlaanderen.

U kan best contact opnemen met de provinciale afdeling R-O Oost-Vlaanderen, Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen: Gebroeders Van Eyckstraat 4-6, 9000 Gent. Tel.: 09-265 46 18; Fax: 09-265 46 00.

Als hulp bij de instandhouding en het onderhoud biedt de overheid verschillende financiële tegemoetkomingen om de eigenaars-beheerders te helpen. Meer informatie hierover vindt u op de website: www.onroerenderfgoed.be

Voor een goede **instandhouding** van het monument vinden wij het van belang dat volgende **werken** uitgevoerd worden:

Dakconstructies en pannen: 1.1.1., 1.2.1., 1.2.2., 1.2.3., 1.2.4. en 3.1.

- waar nodig de kapconstructie herstellen en verstevigen,
- de gebintbenen curatief behandelen tegen houtborende insecten.

- waar nodig de dakvlakken opnieuw verdekken, na het aanbrengen van een degelijk onderdak en vernieuwen van de panlatten.
- vernieuwen van de nokken.
- de noordboompannen van de noordelijke hoekkeper opnieuw aanbrengen.
- plaatselijk de kilkeperafwerking beter verzorgen.

Dakkapel: 2.1.

- de afwerking en de aansluitingen van de dakkapel verbeteren.

Metselwerk: 5.1. en 5.6.2.

- verstevigingen uitvoeren aan het metselwerk ter hoogte van de poortpilasters en de uitbuikingen.
- de noordelijke topgevel van de westvleugel opnieuw metselen.
- de fundering ter hoogte van de topgevel verstevigen.
- waar nodig de afwerklagen vernieuwen.

Schrijnwerk: 5.10.1. en 5.10.2.

- de poorten herstellen en schilderen.
- het scharnier- en sluitwerk ontroesten en schilderen.

Waar nodig het metselwerk van de binnenmuren herstellen of vernieuwen. 6.1.1.

De kelders dichten en terug bruikbaar maken. 6.1.4.

Waar nodig de trappen herstellen of vernieuwen. 6.4.

Voor een **duurzaam onderhoud** zijn de volgende punten van bijzonder belang:

Opruimen van de lokalen en zolders.	11.2.1.
De onveilige elektriciteitsleidingen vervangen door bekabeling die aan de nodige veiligheidsnormen voldoen. Algemee'n nazicht van de elektrische installatie.	8.5.

1. Dakbedekkingen

	G	R	M	S	N	
1.1. Dakvlakken						
1.1.1. Pannen						Het betreft zogenaamde "Boomse pannen".
- pannen			M			De pannen zijn oud maar kunnen bij het eventueel herleggen gerecupereerd worden. Verspreid komen pannen voor met afschilferend oppervlak (vorstschade). Ook zijn meerdere pannen licht beschadigd. Plaatselijk was aan het zuidelijk dakvlak van de stalling één pan afgeschoven. Omwille van de onderliggende fel verzwakte kapconstructie is de pan door ons niet teruggelegd.
- panlatten			M			Op meerdere plaatsen zijn de panlatten beschadigd, fel verzwakt of doorgeknakt. Daardoor dreigen pannen af te schuiven. Een onderdakbeplating is, behalve op het vernieuwde dak van de zuidwesthoek, niet aanwezig.

	G	R	M	S	N	
1.2. Aansluitingen						
1.2.1. Nokken			M			Het betreft halfronde keramische nokpannen. Deze zijn in een mortelbed gelegd en aangestreken.
- stokerij	G					De nokpannen zijn recent opnieuw gelegd en aangestreken.
- oostvleugel			M			Vele nokken zijn uit het mortelbed losgekomen en de aanstrijkmortel is fel gebarsten en brokkelt op vele plaatsen uit.

	G	R	M	S	N	
- overige		R				Algemeen zijn de nokken in redelijke staat en behoudens mosgroei op de aanstrijkzoom en plaatselijk gebarsten mortel kunnen ze nog geruime tijd standhouden. Op enkele plaatsen komt afschilfering voor door vorstschade en sporadisch is een nokpan gebarsten. Dit leidt evenwel niet tot grote waterinfiltratie.

	G	R	M	S	N	
1.2.2. Hoekkeperafwerking						Het betreft halfronde keramische noordboompannen die in een mortelbed zijn gelegd en aangestreken zijn.
- zuidwesthoek	G					De pannen zijn recent aangebracht. De werken zijn zorgvuldig uitgevoerd.
- zuidoosthoek		R				De aanstrijkzoom is plaatselijk hernieuwd maar algemeen komen wat barsten voor.
- noordhoek stokerij			M			In het bovenste gedeelte van de noordboom ontbreken een aantal pannen. De hiaten zijn met mortel opgevuld. Meerdere pannen komen los van hun mortelbed en de aanstrijkzoom is fel gebarsten.

Bouwdeel	G	R	M	S	N	Toelichting
1.2.3. Kilkeperafwerking			M			Het betreft de kilgoten van de noordhoek in aansluiting met de woning en de twee tegenoverliggende goten van de stallingen. Alle kilgoten zijn vernieuwd en met zink bekleed. Het zink is in goede staat. In aansluiting met de pannen is een extra kunsstoffolie geplaatst. De folie komt op meerdere plaatsen ver onder de pannen uit. Het werk is eerder slordig uitgevoerd. Ter hoogte van de hoek van de bakgoot van de woning en het dakvlak van de stokerij is geen zinken aansluiting geplaatst en moet het water enkel over de kusnstoffolie lopen om in de goot terecht te komen. Deze uitvoering is zeer matig afgewerkt en niet duurzaam.

1.2.4. Topgevelbeëindiging						Het betreft de afwerking van de noordgevel van de westvleugel, de beide gevels van de vernieuwde aanbouw op de zuidhoek , de gevels van het kleine verhoogde dak achter de stokerij en van de aanpalende uitbouw.
- noordgevel		R				De pannen zijn in een mortelbed gelegd en aangestreken met mortelspecie. De aanstrijkzoom vertoont barsten maar is algemeen in vrij goede staat.
- aanbouw zuidhoek	G					De pannen zijn recent aangebracht. De werken zijn zorgvuldig uitgevoerd.

Beoordeling : G = Goed R = Redelijk M = Matig S = Slecht N = Niet geïnspecteerd

Bouwdeel	G	R	M	S	N	Toelichting
- verhoogde dakje stokerij			M			Aan de noordzijde zijn de pannen opnieuw aangestreken, maar enkele pannen zijn opnieuw van het mortelbed losgekomen. Op de zuidkant komt de aanstrijkmortel los en liggen enkele kantpannen los.
- aanpalend bijgebouw	G					De pannen liggen los op hun panlatten en op een strijkkeper. Er zijn geen gebreken waargenomen.
1.2.5. Zalingen		R				Het betreft de goot van het verhoogde dakje van de stokerij. De zinken gootbekleding is relatief jong en is nog in goede staat. De overloop van de goot op het aanpalende dakvlak is met loketlood uitgewerkt. Deze aansluiting is vrij slordig uitgevoerd maar zorgt niet voor waterinsijpeling.
1.2.6. Opgaand muurwerk						
- algemeen	G					Het betreft de aansluiting van de gevels van het verhoogde dak van de stokerij met de pannendaken. Het werk is uitgevoerd met loden slabben en afgedekt met een in de muur vastgemaakte en opgevoegde loden afdekslab. Het geheel is regendicht uitgevoerd.

Bouwdeel	G	R	M	S	N	Toelichting
- plaatselijk			M			Ter hoogte van de aansluiting van het bijgebouw met de gevel van het verhoogde stokerijdak is het lood onvoldoende ver aangebracht zodat hemelwater op de ondersteuningselementen onder de pannen kan terechtkomen. Het aanbrengen van een bijkomende loden slab is raadzaam.

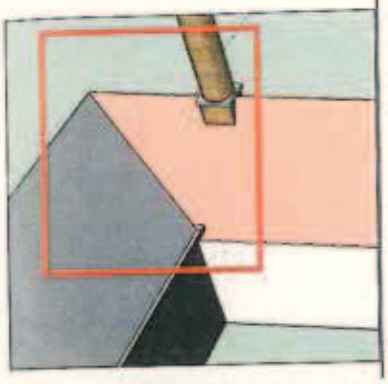
2. Dakdoorbrekingen

2.1. Dakkapellen			M			Het betreft de dakkapel op de binnenkoer in het westelijk dakvlak van de stallingen. Constructief is het houtwerk in goede staat. De kilgoot is recent vernieuwd in zink. De uitvoering is vrij slordig en de goot is in verhouding tot de kapel zeer ruim. De gootbebording onder het zink is onvoldoende zodat op termijn het zink gemakkelijk kan doorzakken. De wangen zijn beschoten met houten planken. De aansluiting met het pannendak is met een loden slab uitgevoerd. De slab is vrij diep verzonken en zeer smal . Het hout van de wangen komt te diep over de slab zodat water gemakkelijk kan opgezogen worden door het hout. De loden slab komt niet ver genoeg over de pannenrand waardoor water op de muur lekt. Het aanbrengen van een extra afdekslab is raadzaam.

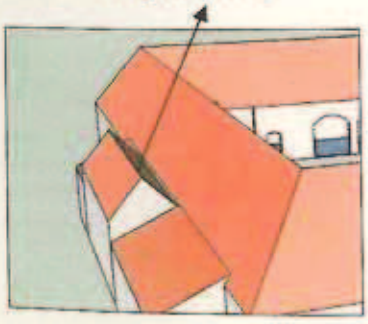
						Het dak met Boomse pannen is in orde, maar de pannen komen onvoldoende ver over de kilgoot.
2.4. Schoorstenen (bovendaks)						Het betreft de grote schoorsteen van de stokerij en de schoorsteen op het oostelijk dakvlak in roestvrij staal.
- stokerij	G					De schoorsteen is recent gerestaureerd. Het metsel- en voegwerk is vakkundig uitgevoerd. De aansluiting met het pannendak is uitgevoerd met een aanstrijkzoom van mortel. De roestvrij stalen pijpen boven op de schacht konden niet van dichtbij worden geïnspecteerd alsook de afwerkingvan de dakdoorgang.
- roestvrij stalen pijp	G					De bevestiging en de inwerking in het dakvlak zijn goed uitgevoerd.

3. Dakstructuur + Zolder

	G	R	M	S	N	
3.1. Kappen met houten hoofdstructuur - Stokerij				S		Het betreft een kapconstructie hoofdzakelijk opgetrokken in olmenhout. Onlangs is dit kapgedeelte gedeeltelijk hersteld. De werken zijn niet volgens de regels der kunst gebeurd. Eén van de aangebrachte trekkers steunt tegen de schoorsteen. Andere kepers en balken zijn onvakkundig vastgemaakt. Het geheel is vrij onstabiel. De nok is fel verbogen en plaatselijk gebroken. In het nog resterende deel aan de noordzijde van de schoorsteen rust een gording op een zeer onstabiele muur. Hier dreigt op korte termijn het geheel in te storten.



	G	R	M	S	N	
- verhoogde kapconstructie			M			Het kapje is omwille van een zeer fel kromgetrokken en verbogen nok reeds op verschillende plaatsen gestut. Meerdere kepers buigen fel door. Ter hoogte van de noordelijke muurplaat is het metselwerk onstabiel waardoor de muurplaat naar buiten is verschoven en de verzakking heeft teweeg gebracht. Dit is een onstabiele situatie waardoor op vrij korte termijn het geheel kan instorten.

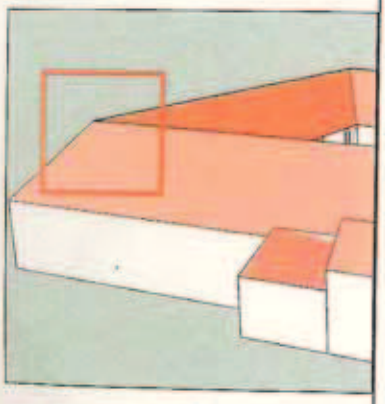


Bouwdeel	G	R	M	S	N	Toelichting
- oostelijk kapdeel			M			Ter hoogte van de dakkapel is het muuranker losgekomen van het gebintbeen. Het gebintbeen en de muurplaat ter hoogte van de kilkeper zijn ingevolge vroegere lekkage fel ingerot.

- stallingen oost

M

Ter hoogte van de noordboomtop en nok is een vroegere herstelling van een doorgebroken keper uitgevoerd zonder evenwel de verzakking weg te werken. Op die plaats ontbreekt nog een extra keper om de panlatten te vangen; De afstand tussen de kepers is te groot waardoor opnieuw verzakkingen ontstaan.



- stallingen zuid

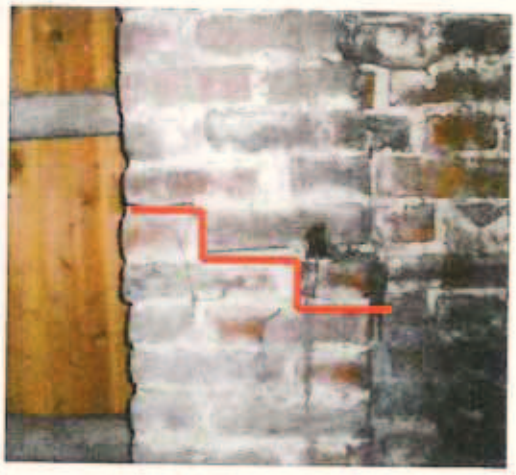
M

Meerdere gordingen en kepers zijn doorgebroken waardoor de kapconstructie op die plaatsen fel doorbuigt. Er zijn enkele herstellingen gebeurd in het verleden maar deze zijn onvoldoende sterk uitgevoerd.

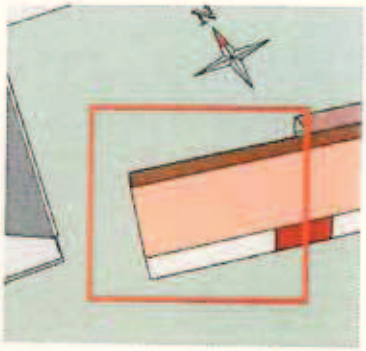
Ter hoogte van de verbinding tussen de trekbalken van de zoldering en de gebintbenen is activiteit merkbaar door houtborende insecten (kleine klopàkever). Om de activiteit te stoppen is het noodzakelijk een curatieve behandeling uit te voeren.

- westvleugel | | | M | | |

Meerdere gordingen buigen fel door. Oorzaak is de dunne houtsectie.
Ter hoogte van de oplegging van de trekkers aan de schuurpoorten is het kapwerk naar buiten gedreven. Het houten linteel boven de poorten is te licht en kan de spatkrachten van het kapwerk onvoldoende dragen. Plaatselijk is het metselwerk van de pilasters naast de poorten door deze druk gebarsten.



- gedeelte vanaf het noordelijk gebint



S

Tussen de noordelijke topgevel en het laatste gebint is het kapwerk ernstig vervormd en staat het gebint scheefgezakt. Door onstabiliteit van de gevel is de kap meegetrokken met het gevelwerk. Twee extra trekverankeringen zijn verbonden met de trekker van het laatste gebint. De trekker staat daardoor fel gekromd.

De nokbalk is ter hoogte van de oplegging op de topgevel afgebroken en fel ingerot. Daardoor is het topdeel van de kap fel verzwakt.

Bouwdeel	G	R	M	S	N	Toelichting

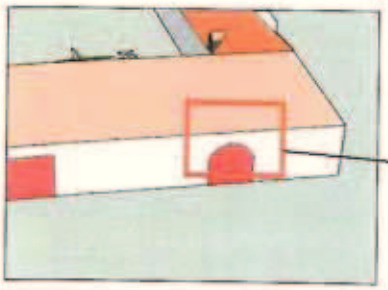
4. Regenwaterafvoer

	G	R	M	S	N	
4.1. Goten	G					Op de binnenkoer en aan de straatkant zijn onlangs nieuwe hanggoten aangebracht. Zink- en soldeerwerk zijn volgens de regels der kunst uitgevoerd. De ijzeren draagbeugels zijn goed bevestigd.
4.2. Afvoer	G					Alle zinken afvoeren zijn nieuw en goed geplaatst.

5. Buitenwerk

	G	R	M	S	N	
5.1. Opgaand baksteen-metselwerk + voegwerken						
a) algemeen		R				Behoudens enkele lichte zettingen is het muurwerk algemeen in redelijke staat.
b) plaatselijk						
- verhoogde dakje oostvleugel		R				Het voegwerk is plaatselijk uitgespoeld. Ter hoogte van de muurplaat (zie ook rubriek nr. 3.1.) zijn meerdere lagen baksteenmetselwerk losgekomen en naar buiten gedreven.

Bouwdeel	G	R	M	S	N	Toelichting
- zuidvleugel			M			Ter hoogte van de schuurpoorten is het metselwerk door spatkrachten van de kapconstructie fel uitgebuikt. De muurplaat ter hoogte van de poorten is te licht en vervormd door de druk.
- westvleugel			M			Ter hoogte van de pilasters waar de poorten bevestigd zijn zijn felle barsten merkbaar in het metselwerk. Dit is het gevolg van de krachten die inwerken van de kap op de muurplaten. Het is raadzaam het metselwerk te herstellen en de verankering te verbeteren (zie ook rubriek nr. 3.1.).
- westelijke topgevel				S		Het metselwerk is fel verbogen en gebarsten. Het voegwerk valt op vele plaatsen uit. Vermoedelijk is er onstabiliteit ter hoogte van de fundering waardoor de gevel verzakt en vervormd. De aangebrachte extra trekankers zijn onvakkundig geplaatst (zie ook rubriek nr. 3.1.). Stabiliteitswerken zijn dringend nodig.



5.6. Afwerklagen opgaand muurwerk						
5.6.2. Schilderwerk						

Beoordeling : G = Goed R = Redelijk M = Matig S = Slecht N = Niet geïnspecteerd

Bouwdeel	G	R	M	S	N	Toelichting
- algemeen		R				Alle muurdelen zijn witgekalkt. Het kalkwerk is nog in orde.
- plaatselijk			M			Het schilderwerk van de noordelijke topgevel schilfert af, ingevolge de slechte toestand van het metselwerk.
5.7. Ankers, roosters en aanverwante						
5.7.1. Muurankers		R				Meerdere muurankers zijn vervormd maar houden het geheel nog degelijk samen. Enkele vertonen lichte roestdoorslag maar zijn nog in goede staat.
5.7.3. Andere		R				Het ijzerbeslag van de poorten is plaatselijk verroest, maar overigens nog in redelijke staat.
5.10. Buitenschrijnwerk						
5.10.1. Schrijnwerk						
- ramen en deuren	G					Het schrijnwerk is algemeen in goede staat.
- poorten			M			Meerdere poorten zijn fel scheefgetrokken en verzakt. Onder aan de poorten komt inrotting voor voornamelijk veroorzaakt door spatwater.
5.10.2. Afwerking						
- ramen en deuren		R				Het verniswerk is nog redelijk
- poorten			M			Het schilderwerk bladdert plaatselijk fel af. Door spatwater ontstaat felle algengroei aan de onderste delen van de poorten.

5.11. Beglazing						
5.11.2. Blank glas		R				Behoudens enkele ontbrekende ruitjes zijn geen gebreken waargenomen.

Beoordeling : G = Goed R = Redelijk M = Matig S = Slecht N = Niet geïnspecteerd

6. Interieur

Bouwdeel	G	R	M	S	N	Toelichting
6.1. Structuurelementen						
6.1.1. Binnenwanden en opgaande structuren						Gezien het volle metselwerk (kruisverband) manifesteren alle zettingen die van buitenaf merkbaar zijn zich ook binnen in het gebouw.
- algemeen		R				
- plaatselijk			M			Ter hoogte van de poortpilasters en aan de noordgevel zijn de barsten fel uitgesproken en kan het metselwerk beter opnieuw worden ingebonden. Eveneens zo bij de lagen die onder de muurplaten fel naar buiten zijn geschoven. In de stokerij staat een gedeelte van de muur op instorten.

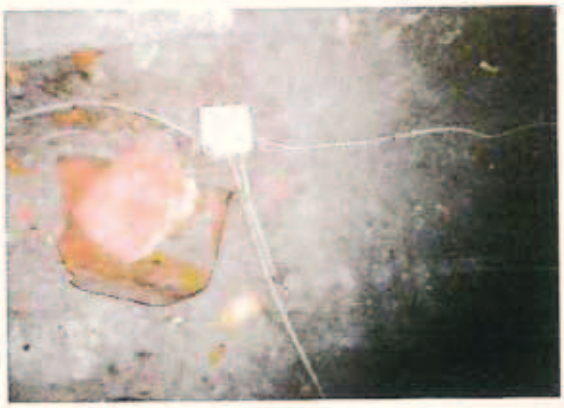
Bouwdeel	G	R	M	S	N	Toelichting
6.1.2. Vloeren en zolderingen		R				Geen grove mankementen waargenomen. In de stokerij zijn plaatselijk gaten in de vloeren. Vermoedelijk openingen waar vroeger buizen en machinewerk doorheen werden geleid.
6.1.3. Gewelven						Het betreft de gewelven van de stallingen in de oostvleugel en deze boven de kelder in de westvleugel.
- oostvleugel	G					Geen grote gebreken waargenomen.
- westvleugel						De gewelven zijn fel gebarsten (zie ook zettingen aan noordgevel, rubriek nr. 5.1.). Het gewelf is eveneens van de voormuur losgekomen. Enkele ijzeren verankeringen zijn fel roestig en zijn uit het gewelf losgekomen.

Bouwdeel	G	R	M	S	N	Toelichting
6.1.4. Kelders			M			De kelder in de westvleugel staat vol water. Doorheen barsten in het metselwerk komt grondwater binnen. Het volstaat de barsten te dichten om een droge ruimte te verkrijgen. Voor de toestand van de gewelven (zie rubriek hierboven).
Opmerking!!!						Het dichten van kelders is meestal niet zo simpel. Het injecteren van de barsen volstaat doorgaans niet omdat door de waterdruk nieuwe barsten ontstaan. De wanden opnieuw bekuipen kan een betere oplossing bieden. Zo mogelijk moet de keldermuur ook aan de buitenzijde opnieuw waterdicht gemaakt worden.
6.3. Binnenschrijnwerk				N		
6.4. Binnentrappen / Loopbruggen			M			De trap in de stokerij is fel vermolmd en de stenen trap vertoont felle gebruikksslijtage.

Beoordeling : G = Goed R = Redelijk M = Matig S = Slecht N = Niet geïnspecteerd

8. Technische installaties

8.5. Andere				S		Het betreft de bedrading van de elecktrische installaties.
						Op de zolders van voornamelijk de stokerij en aanpalende stallingen komen veel electrische kabels voor die slordig zijn aangebracht en die vermoedelijk niet conform de normen zijn inzake veiligheid. Gezien de hoeve regelmatig wordt opengesteld en bepaalde lokalen publiek gebruikt worden is de installatie van elektriciteit gebonden aan zekere veiligheidsvoorschriften. Voor meer informatie betreffende deze materie is het raadzaam een gespecialiseerde installateur te raadplegen.



11. Veiligheid / Toegankelijkheid / Hygiëne

Naar aanleiding van de nieuwe veiligheidsvoorschriften voor 'werken op hoogte' willen wij de nadruk leggen op het plaatsen van de nodige genormeerde ankerpunten, ladder- en klimhaken, vloeren, loopbruggen en ladders.
De algemene richtlijnen worden besproken in de brochure "Toegankelijkheid van zolders, kapruimtes, daken en goten", uitgegeven door Monumentenwacht Vlaanderen. De brochure kan gratis gedownload worden via de website: www.monumentenwacht.be.

11.1. Toegankelijkheid / Bereikbaarheid						
11.1.1. Exterieur	G					Geen problemen.
11.1.2. Interieur		R				In meerdere lokalen ligt veel rommel zodat het betreden of plaatsen van ladders moeilijk gaat, maar algemeen zijn de plaatsen goed bereikbaar.
11.2. Vuilnis / Afval						
11.2.1. Exterieur	G					
11.2.2. Interieur			M			De zolders en enkele lokalen zijn zeer rommelig.

Beoordeling : G = Goed R = Redelijk M = Matig S = Slecht N = Niet geïnspecteerd

Bouwdeel	G	R	M	S	N	Toelichting
						Opruimen is raadzaam.
11.3. Dieren	G					

12. Site

12.1. Bestrating / Terrein	G					Het erf is goed onderhouden.
12.3. Bomen / Begroeiing	G					

Beoordeling : G = Goed R = Redelijk M = Matig S = Slecht N = Niet geïnspecteerd

Monumentenwacht
Provincie Oost-Vlaanderen

BOUWKUNDIGE INSPECTIE

Vierkantshoeve 'Ter Beemt'
Omgangstraat 1, ZINGEM

RAPPORT

41582/2014/B

Provincie Oost-Vlaanderen
Directie Cultuur – dienst Monumentenwacht
Woodrow Wilsonplein 2, 9000 Gent

Inspectiedienst :
Leopoldskazerne – blok C
Gaspar de Craeyerstraat 2, 9000 Gent

Tel. : 09 267 61 55
E-mail: monumentenwacht@oost-vlaanderen.be
www.oost-vlaanderen.be - www.monumentenwacht.be

Inspectie Bouwkunde		INSPECTIENUMMER : O-61/41582/2014/B
OBJECT	:	Vierkantshoeve 'Ter Beemt'
LIGGING	:	Omgangstraat 1 ZINGEM
WETTELIJKE BESCHERMING	:	Monument, 19 augustus 1980 Dorpsgezicht, 19 augustus 1980
HUIDIGE FUNCTIE	:	Bewoning (eventueel met nering)
ABONNEE	:	Op1erf vzw Oude Brusselseweg 108 9050 GENTBRUGGE
INSPECTIEDATUM	:	24/09/2014
UITGEVOERD DOOR	:	Wim Verdegem
TOTAAL AANTAL MANUREN	:	3u00 (ter plaatse)
UITGEVOERDE WERKEN	:	/
GEBRUIKTE MATERIALEN	:	/
VORIGE INSPECTIES (sinds 2000)	:	10/03/2010
OPMERKINGEN	:	Het betreft een deelinspectie van de kapconstructie (op aanvraag). Verder werd ter plaatse mondeling advies gegeven omtrent verschillende bouwonderdelen. Ook werd gevraagd om de omtrek van de grote schoorsteen op te meten. Deze bedraagt ongeveer 308 cm.

Aanbevelingen

Aangezien het object beschermd is, heeft u voor bepaalde ingrepen het advies of de toelating nodig van de Vlaamse overheidsdienst, het agentschap Onroerend Erfgoed.
De meeste ingrepen zijn reeds vergunningsplichtig in het kader van de wetgeving rond de ruimtelijke ordening. Indien de geplande werken of handelingen niet vergunningsplichtig zijn, moet een toelating gevraagd worden aan het agentschap Onroerend Erfgoed.

U kan best contact opnemen met de provinciale afdeling "Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen": Virginie Lovelinggebouw, Koningin Maria Hendrikaplein 10 bus 91, 9000 Gent. Tel.: 09 216 24 40 – e-mail:oost-vlaanderen@onroerenderfgoed.be

Als hulp bij de instandhouding en het onderhoud biedt de overheid verschillende financiële tegemoetkomingen om de eigenaars-beheerders te helpen. Meer informatie hierover vindt u op de website: www.onroerenderfgoed.be

Voor een goede **instandhouding** van het monument vinden wij het van belang dat volgende **werken** uitgevoerd worden:	Nadere toelichting vindt u in het rapport onder volgende nummers:
Grondig herstellen van de kapconstructies van de stallingen. Vernieuwen van de muurplaten en de panlatten. Eventueel ook vernieuwen van de kepers en deze stevig genoeg uitvoeren zodat de oude spanten kunnen behouden blijven.	3.C.
Verbeteren van de kapconstructie van de stokerij.	3.B.
Behandelen tegen houtborende insecten van de oude onderdelen. In het bijzonder die delen die nadien verborgen zouden worden achter afwerklagen.	3.A, B en C.

In het rapport wordt per **onderdeel** een globale **beoordeling** van de toestand gegeven. Hierbij worden volgende **criteria** gehanteerd:

G : Goed. Voor een goede instandhouding van het monument zijn geen onmiddellijke ingrepen vereist.

R : Redelijk. De vastgestelde onvolkomenheden zijn nog niet acuut. Wel is een verhoogde waakzaamheid geboden om zonodig tijdig te kunnen ingrijpen.

M : Matig. Plaatselijke gebreken werden vastgesteld. Zij moeten tijdig hersteld worden.

S : Slecht. Een snelle, grondige ingreep dringt zich op.

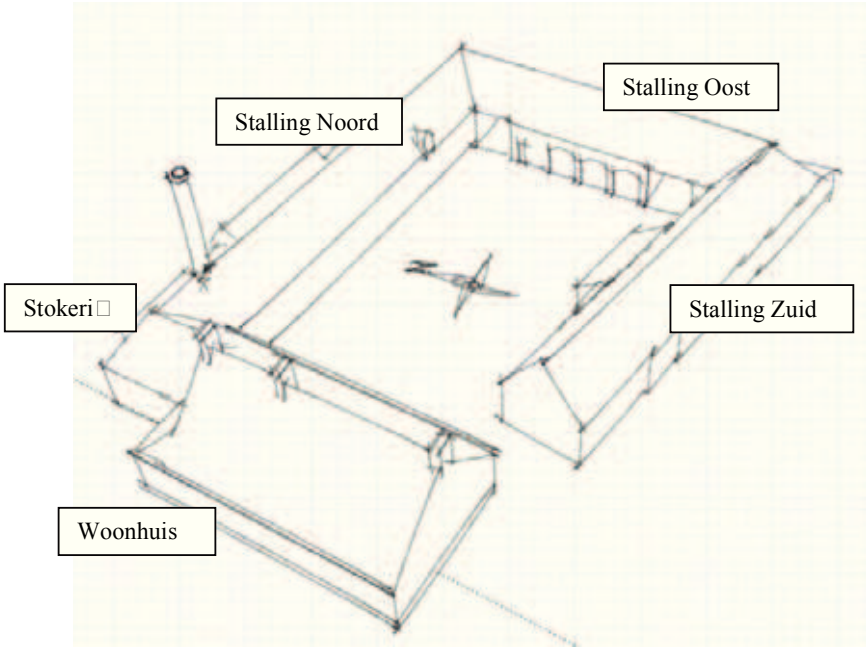
N : Niet geïnspecteerd.

De onderdelen die **niet werden geïnspecteerd**, bijvoorbeeld omwille van veiligheidsoverwegingen, zijn in de kolom N (: Niet) aangegeven. In de toelichting vindt u de **verantwoording** hiervan**.**

De nummering van de daken tussen haakjes verwijst naar de situatieschets achteraan in het rapport.

Bouwdeel	G	R	M	S	N	Toelichting	5

3. Dakstructuur + Zolder



A: Het Woonhuis		R				De monumentale kapconstructie van de woning is algemeen nog in goede staat.

Bouwdeel	G	R	M	S	N	Toelichting	6
						Wel vertonen meerdere onderdelen lichte aantasting door houtborende insecten, meer bepaald kleine klopkever (*Anobium punctatum*). Deze aantastingen hebben slechts een geringe verzwakking van de structuur teweeggebracht, maar met het oog op het nieuwe gebruik en de eventuele afwerking van de zolder, is het aangeraden om verdere aantastingen uit te sluiten.	
B: De Stokeri			M			 Hier is de kapconstructie vroeger reeds hersteld door enkele onderdelen te vervangen, maar de stabiliteit is nog niet voldoende gegarandeerd. Vroegere verzakkingen zijn onvoldoende weggewerkt en enkele onderdelen zijn te zwak om de daklasten afdoende op te vangen.	

Bouwdeel	G	R	M	S	N	Toelichting	7
C: De Stallingen			M				

Algemeen zijn ook de kapconstructies van de verschillende stallingen tamelijk zwak gedimensioneerd en zijn vroegere verzakkingen niet hersteld.

Daar staat tegenover dat de hoofdstructuur (spanten en gordingen) historisch het meest waardevol zijn en liefst behouden blijven.

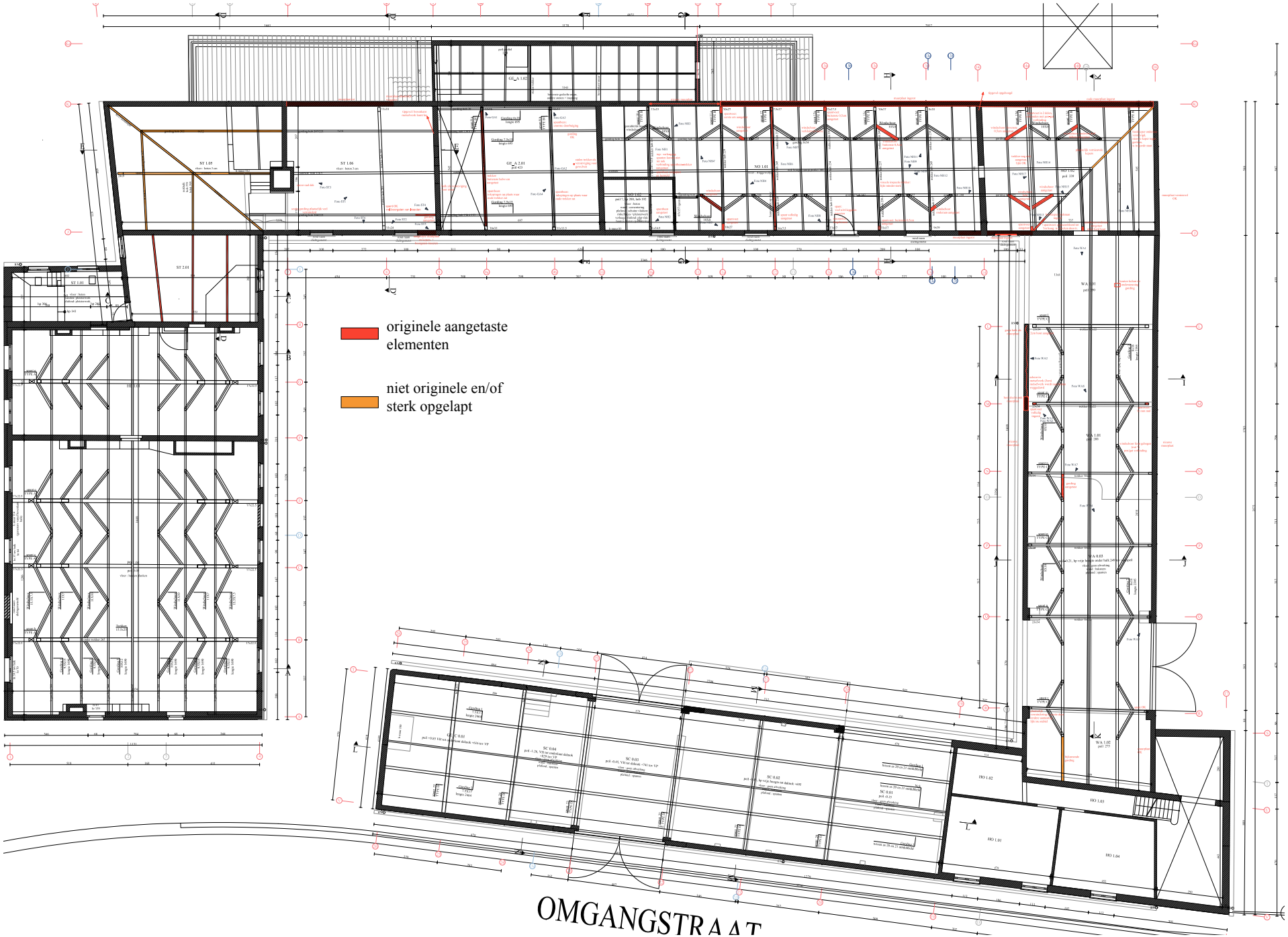
De muurplaten zijn veelal ingerot en de gemetselde kroonlijsten enigszins verzakt.
Ook de kepers en panlatten zijn fel verzwakt door ouderdom.

Ongeveer in het midden van de oostvleugel is de westelijke spantvoet en onderliggende trekbalk ernstig ingerot door een vroegere lekkage.

Op enkele plaatsen is lichte aantasting door houtborende insecten merkbaar. In ïïn spantbeen aan de noordzijde van de zuidvleugel is deze aantasting meer uitgesproken.

1.3.4 pathologie daken

structuurplan van het dak met aanduiding van alle bestaande structurele houten onderdelen met hun pathologie.

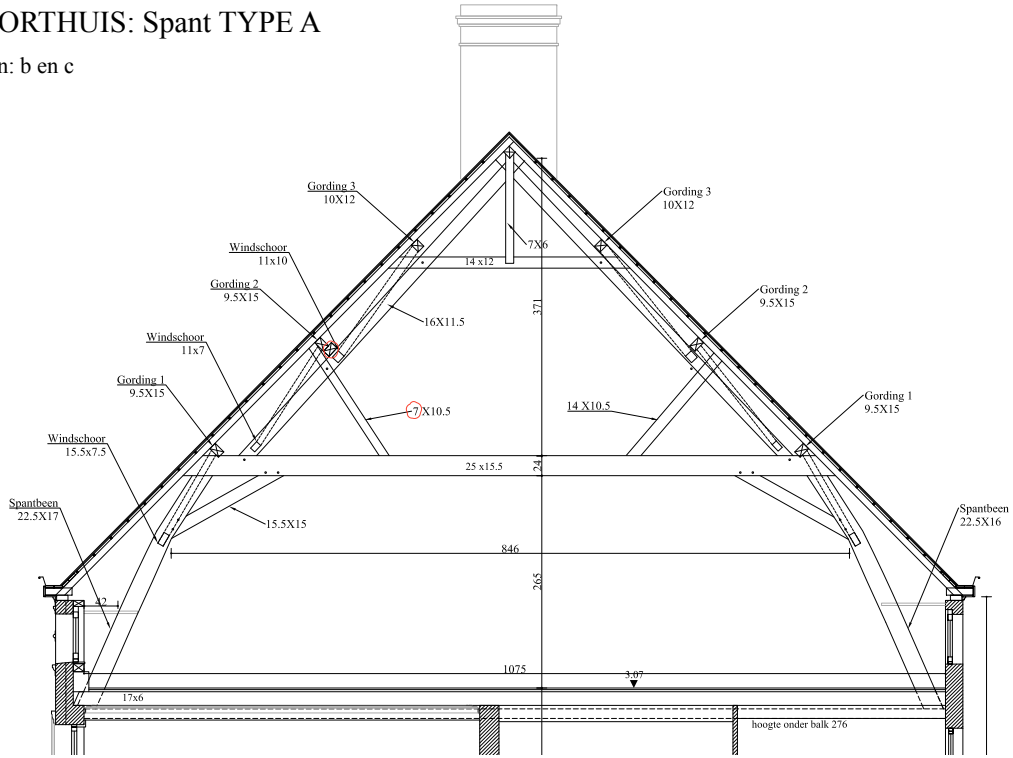


schaal 1/100

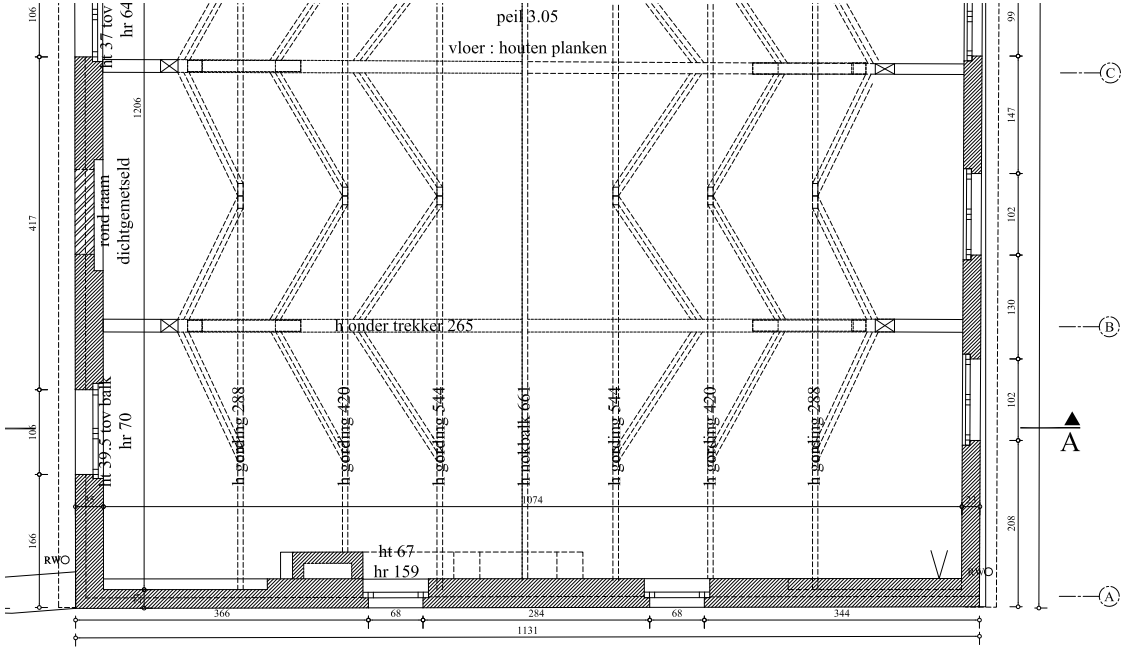
Totaalplan verdieping

POORTHUIS: Spant TYPE A

assen: b en c



Snede AA

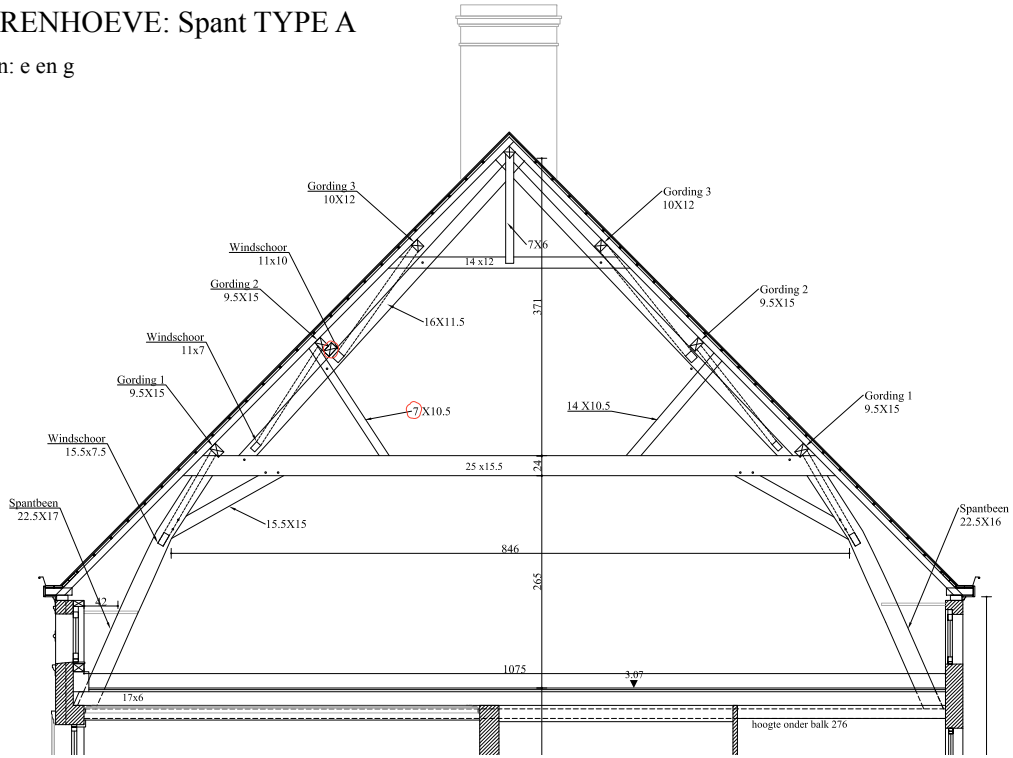


schaal 1/50

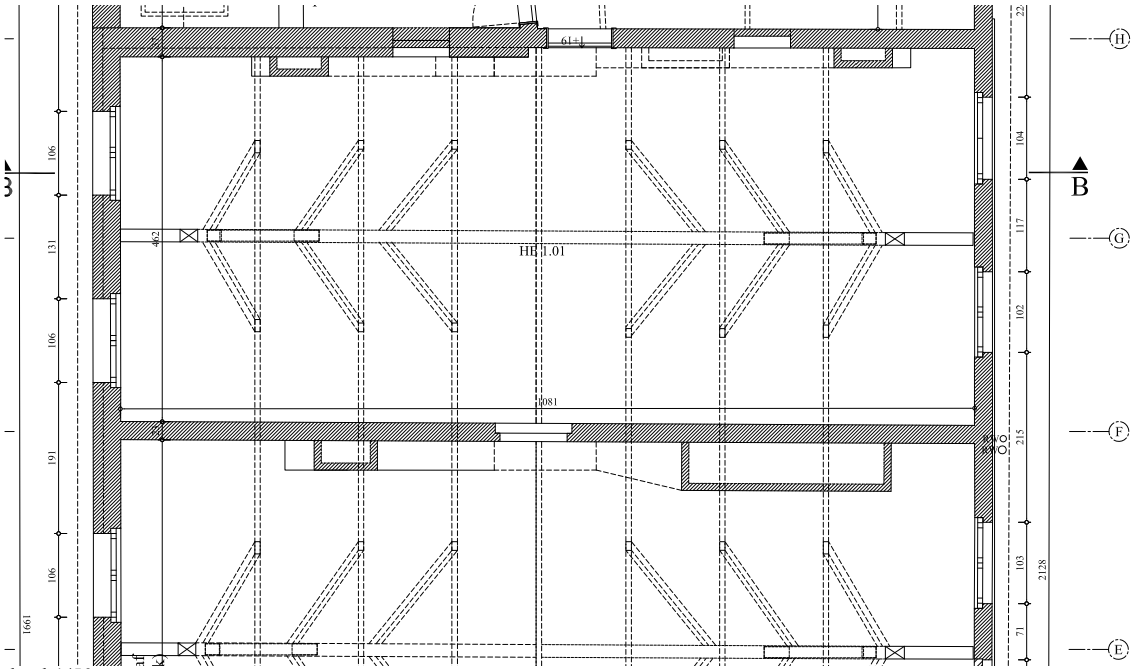
Poorthuis 1e verdiep

HERENHOEVE: Spant TYPE A

assen: e en g



Snede AA

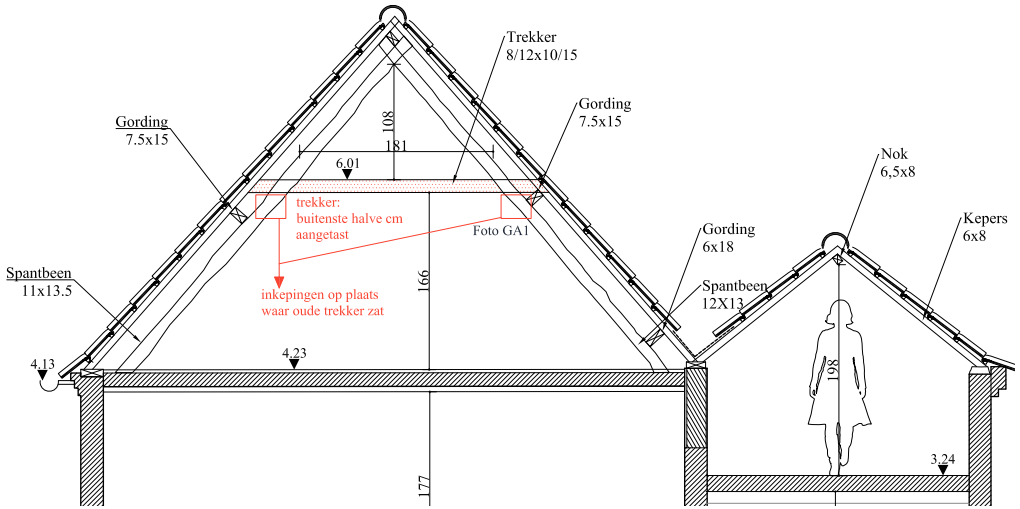


schaal 1/50

Herenhoeve 1e verdiep

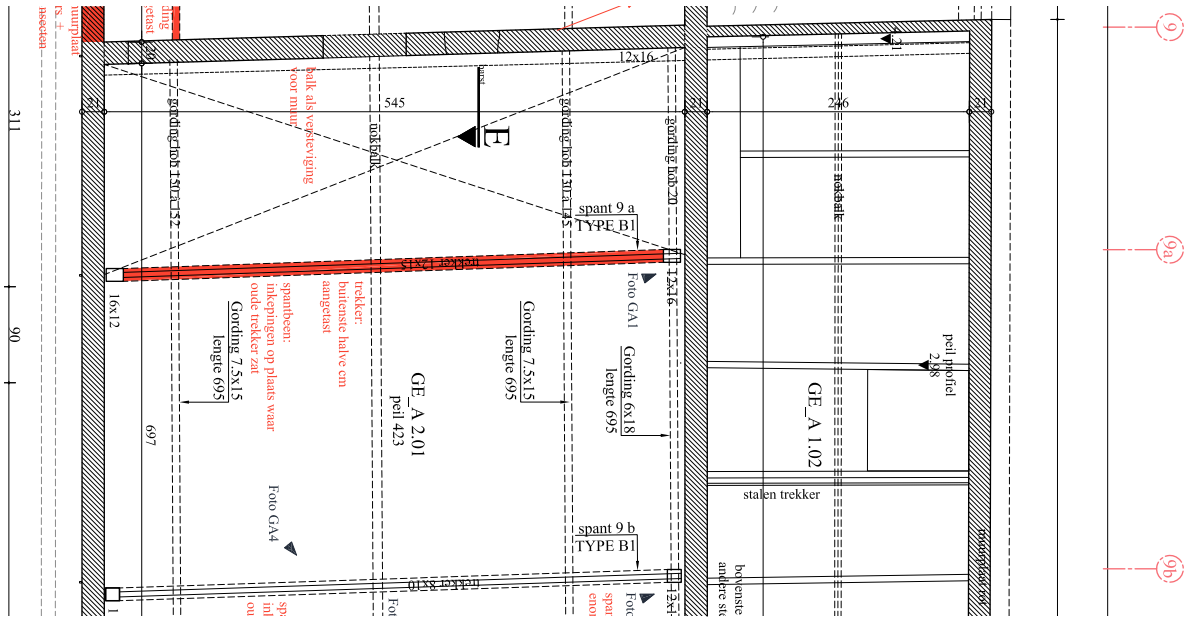
GEM. RUIMTE A: Spant TYPE B: B1

assen: 9a



algemene weergave spanttype

GA1

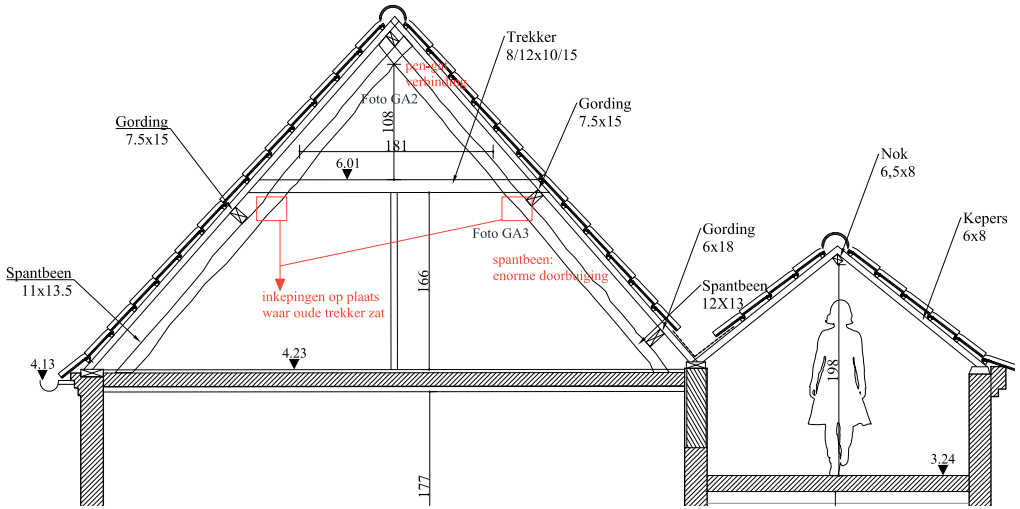


schaal 1/50

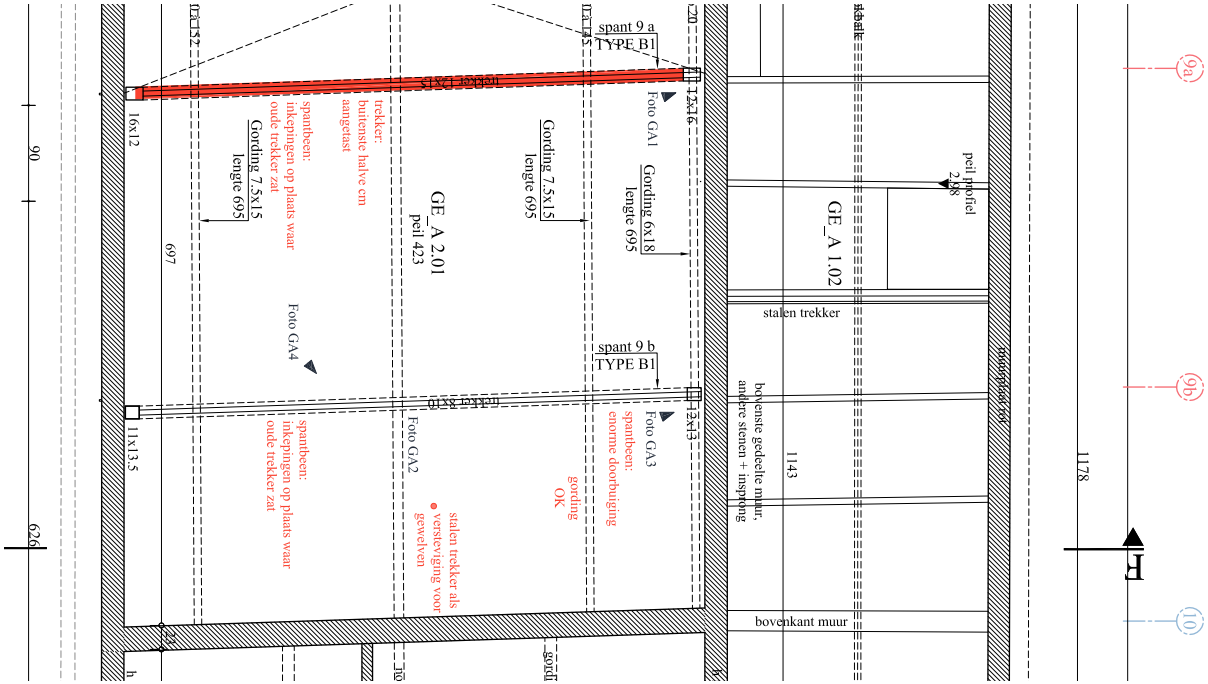
Gemeenschappelijke ruimte A
1e verdiep

GEM. RUIMTE A: Spant TYPE B: B1

assen: 9b



Snede FF



schaal 1/50

Gemeenschappelijke ruimte A
1e verdiep

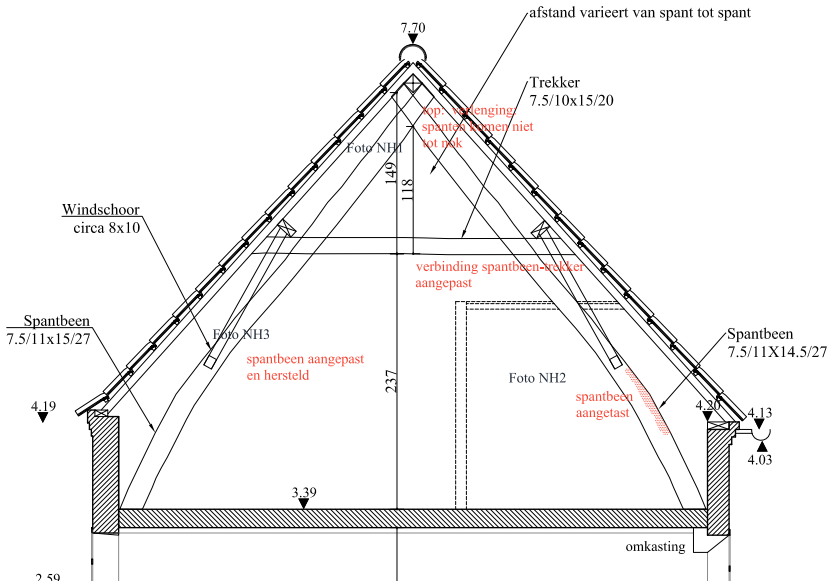
GA2

GA3

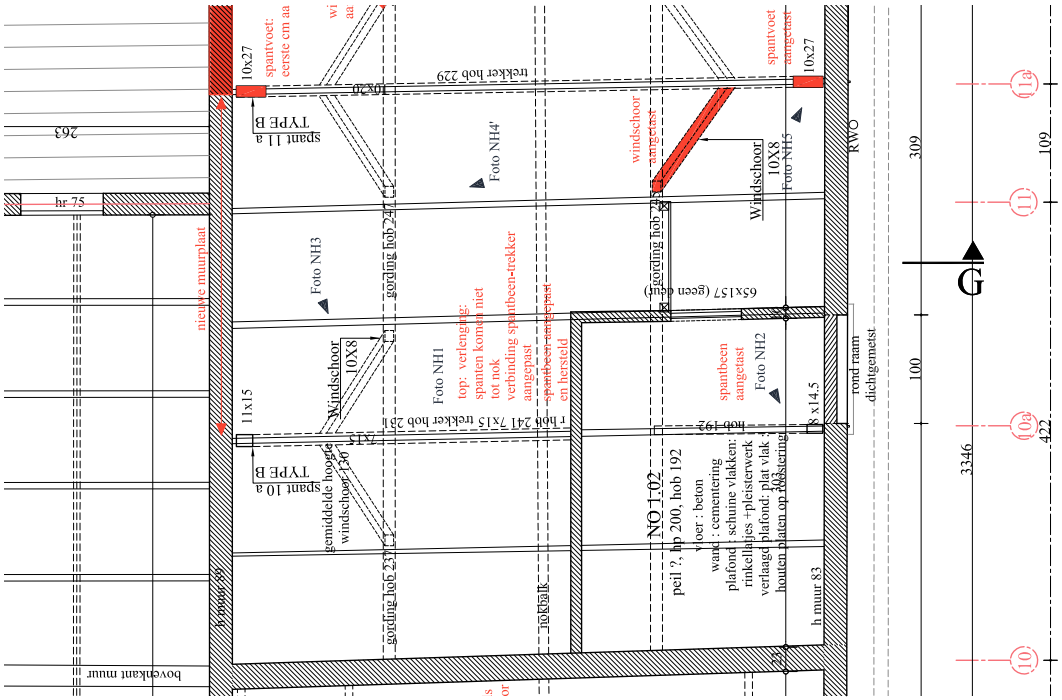
GA4

NOORDHUIS: Spant TYPE B: B2 ! groot verschil in sectie spanten Noordhuis

assen: 10a



algemene weergave spanttype



schaal 1/50

Noordhuis 1e verdiep

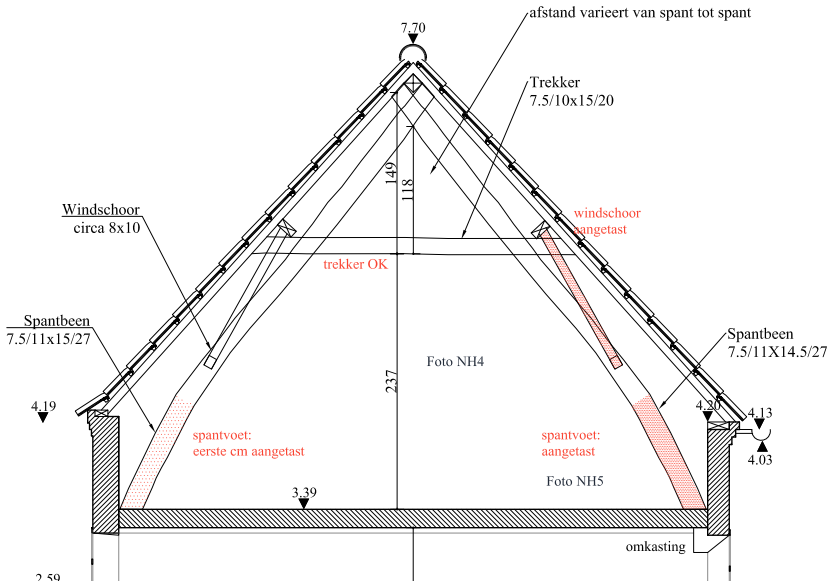
NH1

NH2

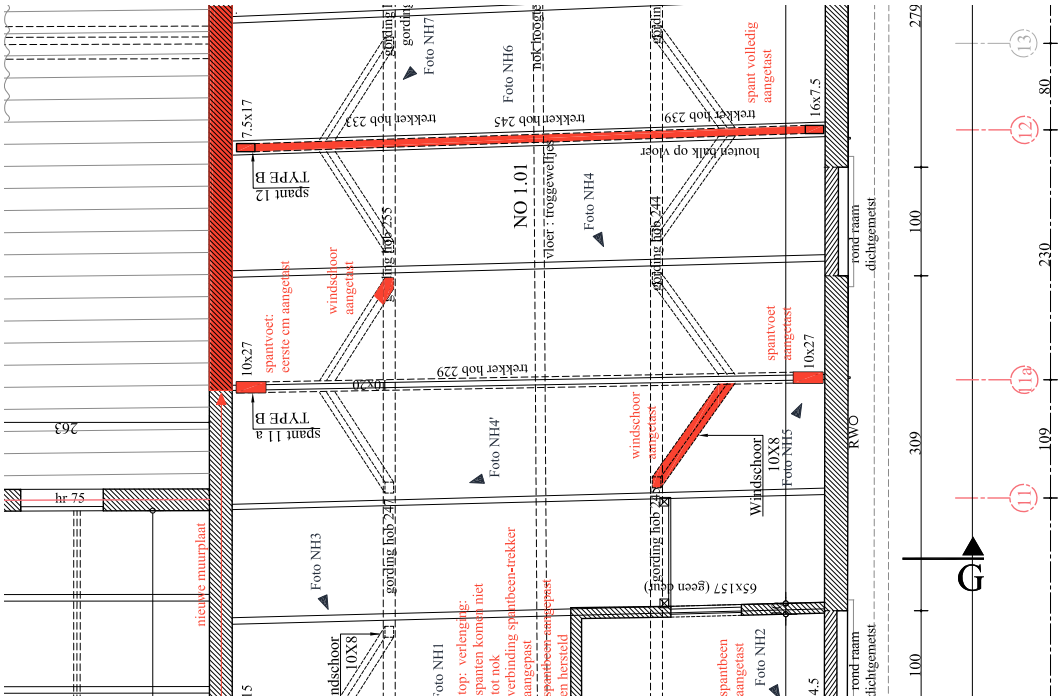
NH3

NOORDHUIS: Spant TYPE B: B2

assen: 11a: sectie verschilt sterk van sectie andere spanten Noordhuis



algemene weergave spanttype



schaal 1/50

Noordhuis 1e verdiep

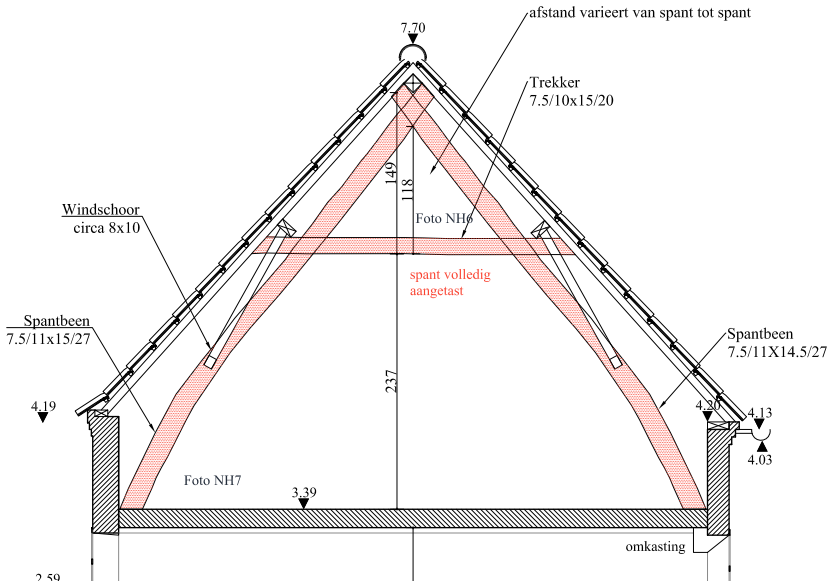
NH4

NH4'

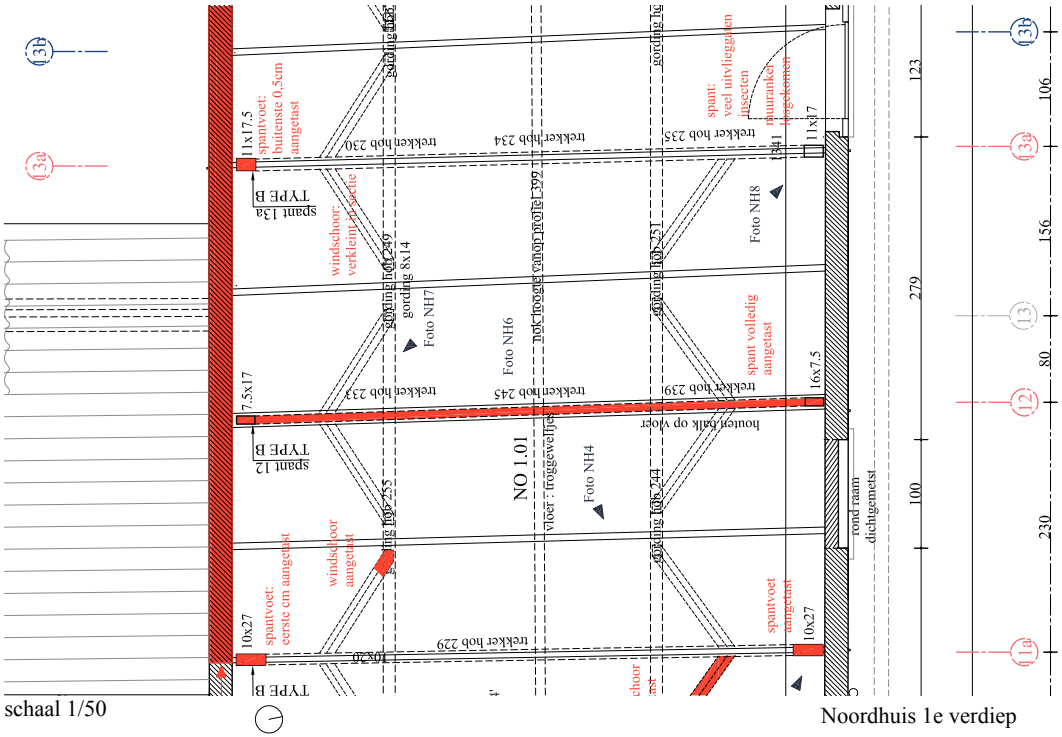
NH5

NOORDHUIS: Spant TYPE B: B2

assen: 12



algemene weergave spanttype



schaal 1/50

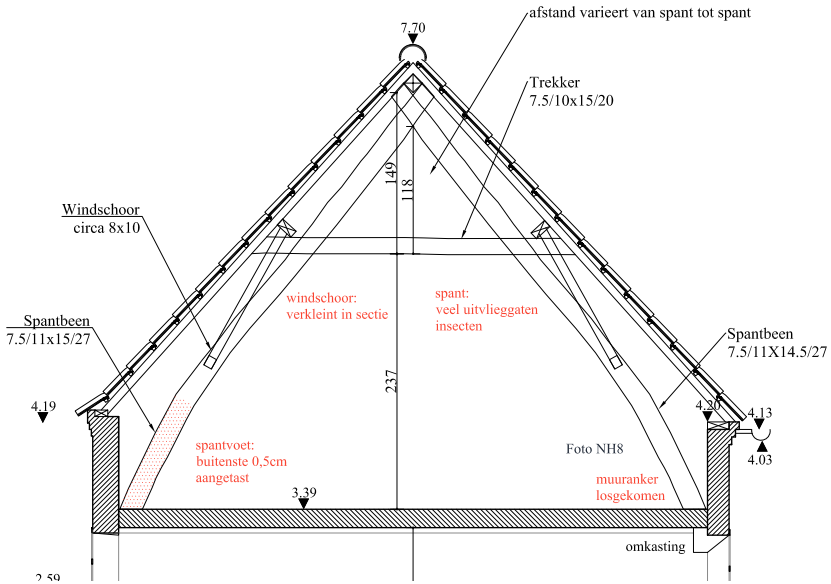
Noordhuis 1e verdiep

NH6

NH7

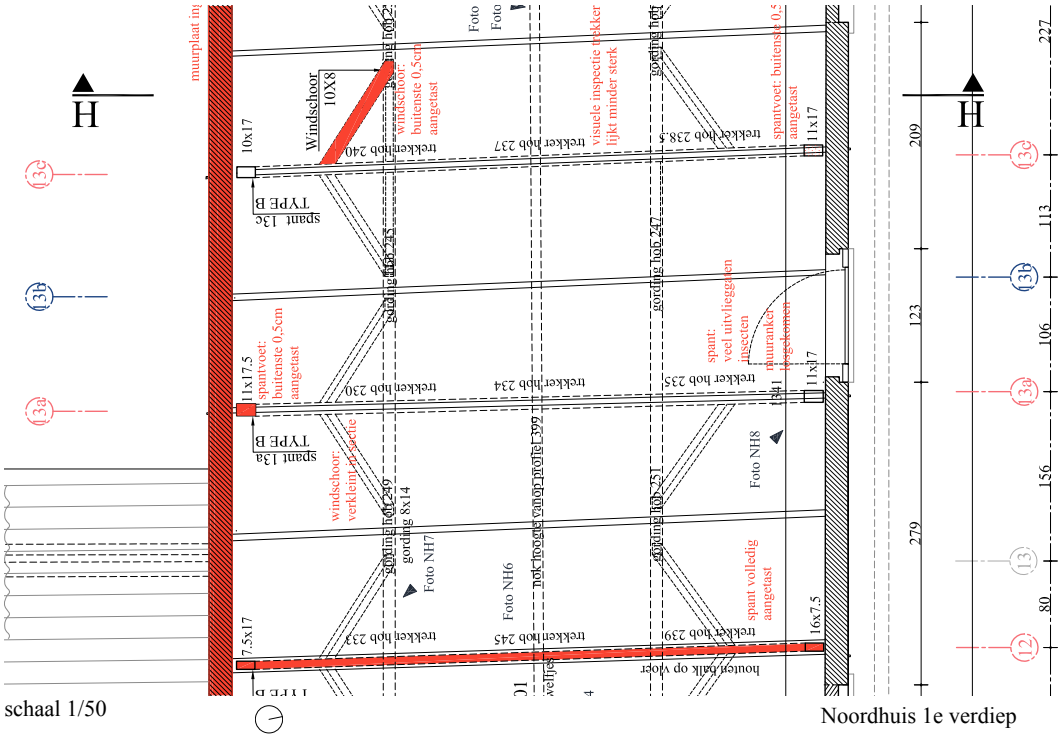
NOORDHUIS: Spant TYPE B: B2

assen: 13a



algemene weergave spanttype

NH8

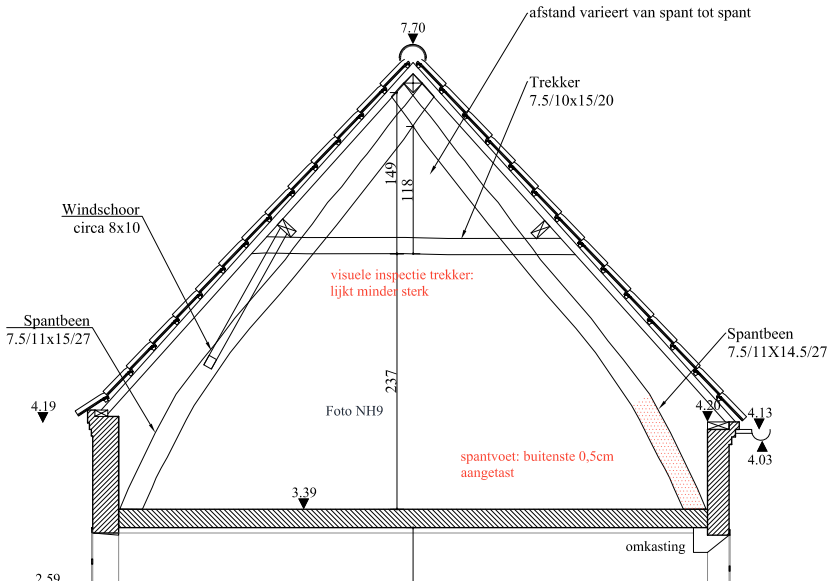


schaal 1/50

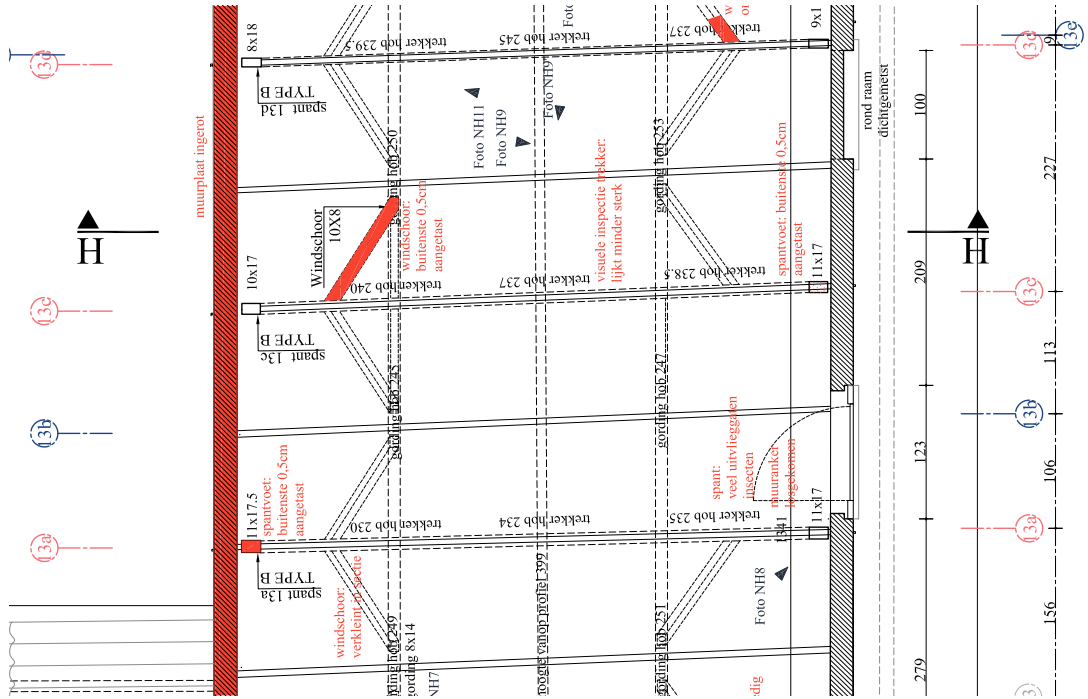
Noordhuis 1e verdiep

NOORDHUIS: Spant TYPE B: B2

assen: 13c



algemene weergave spanttype



schaal 1/50

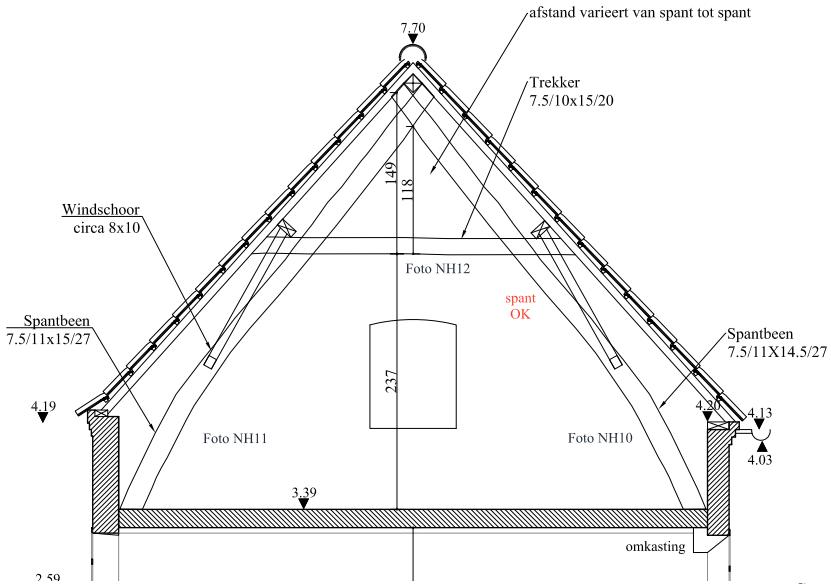
Noordhuis 1e verdiep

NH9

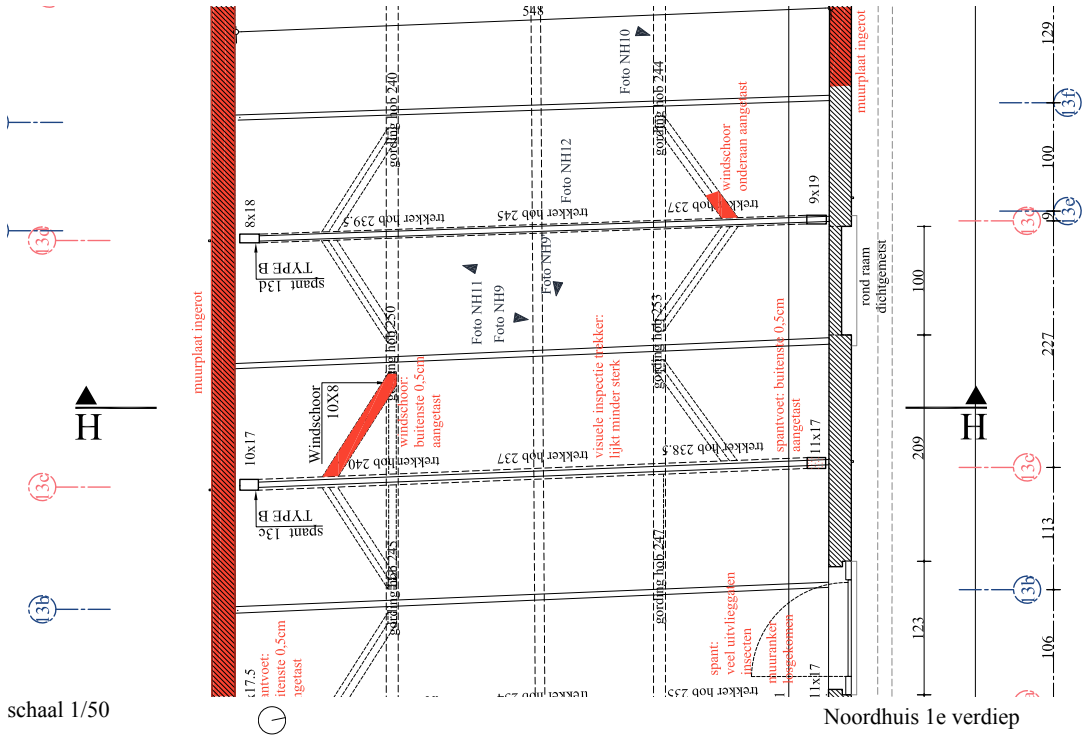
NH9'

NOORDHUIS: Spant TYPE B: B2

assen: 13d



Snede HH



schaal 1/50

Noordhuis 1e verdiep

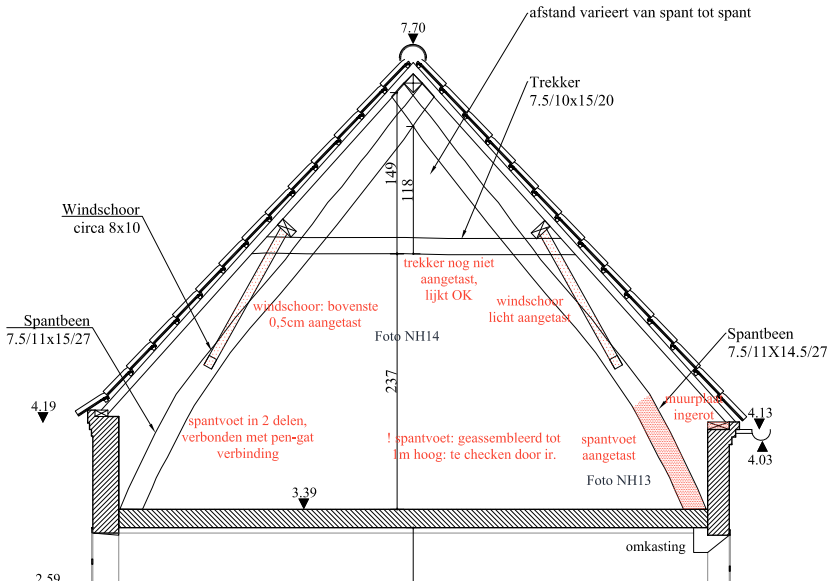
NH10

NH11

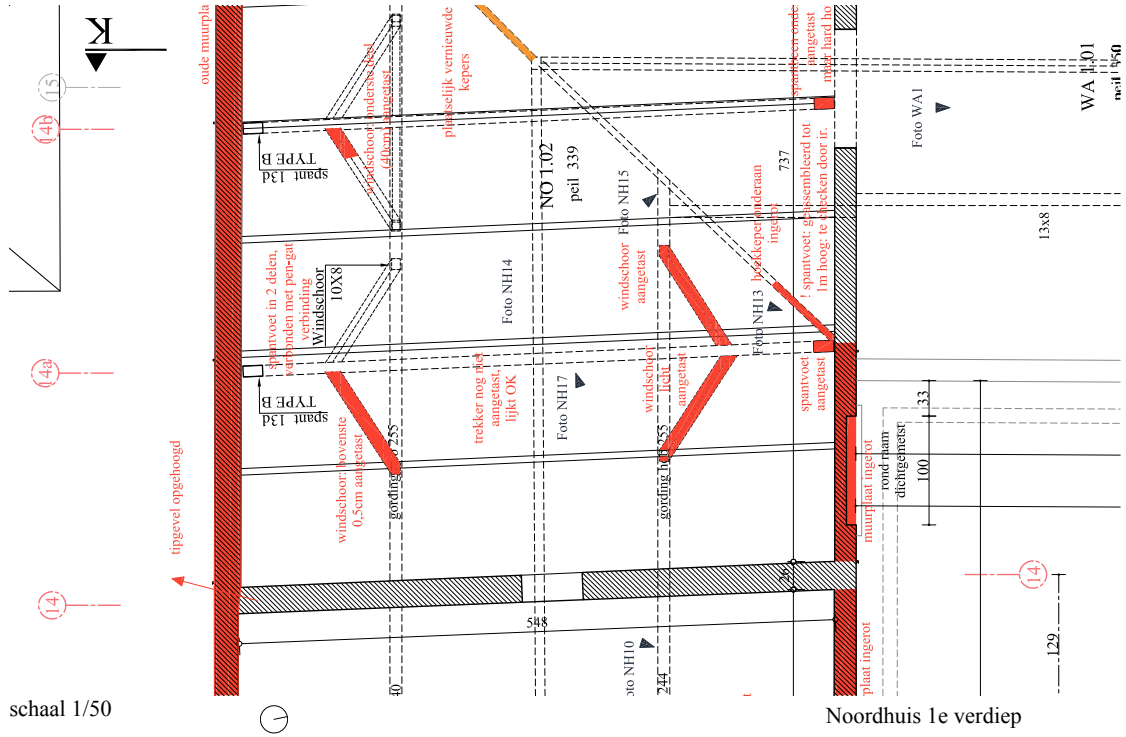
NH12

NOORDHUIS: Spant TYPE B: B2

assen: 14a



algemene weergave spanttype



schaal 1/50

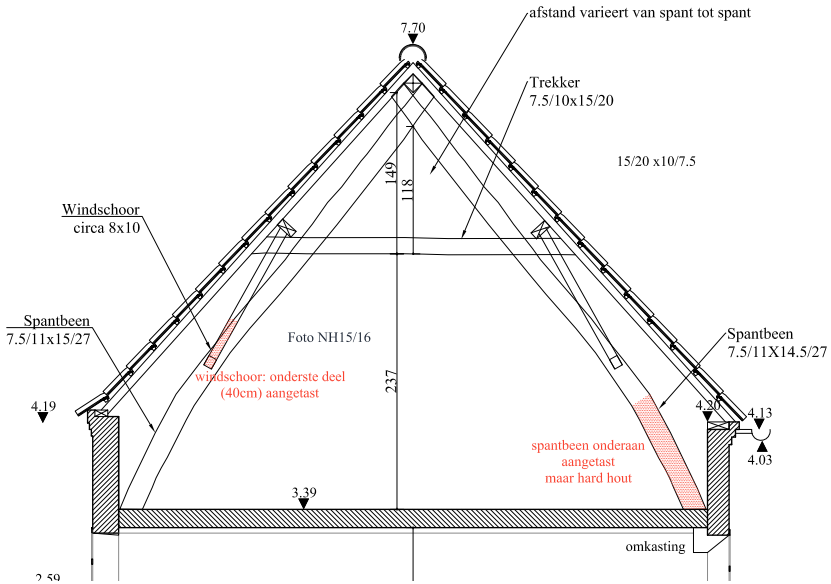
Noordhuis 1e verdiep

NH13

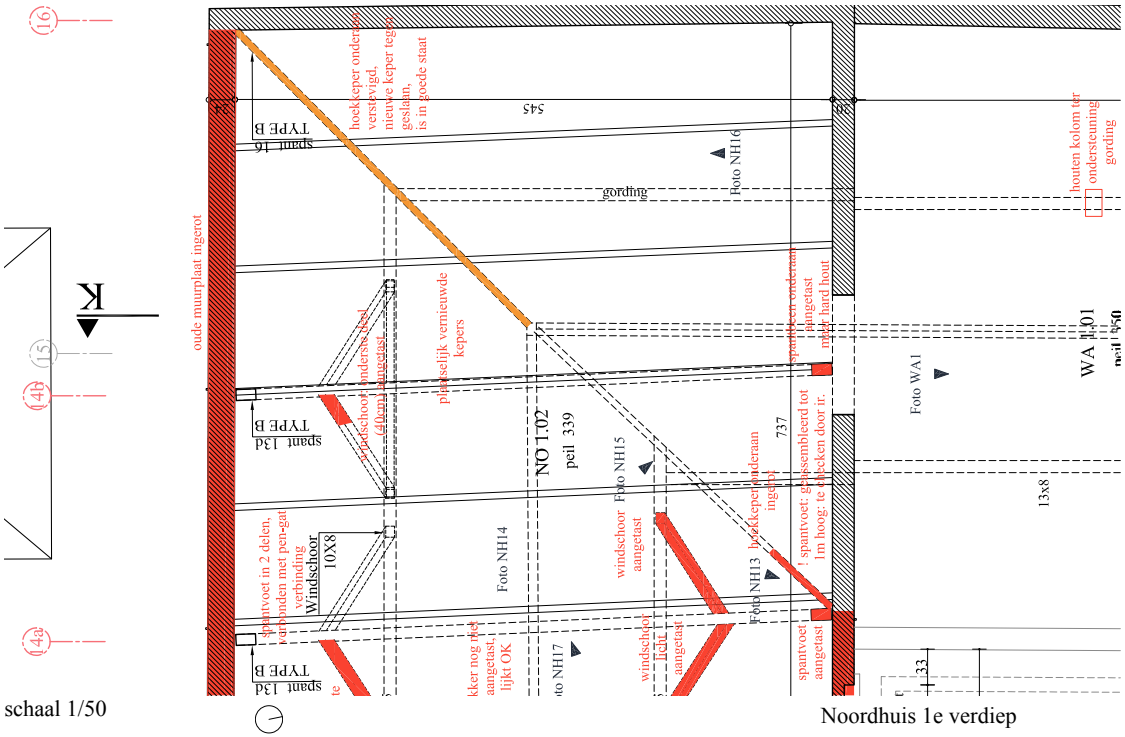
NH14

NOORDHUIS: Spant TYPE B: B2

assen: 14b



algemene weergave spanttype



schaal 1/50

Noordhuis 1e verdiep

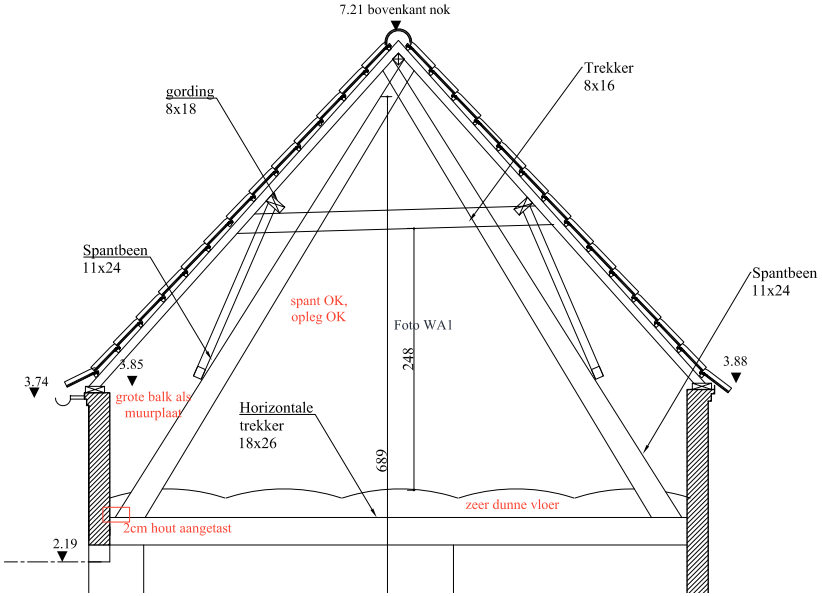
NH15

NH16

NH17

WAGENHUIS: Spant TYPE C:

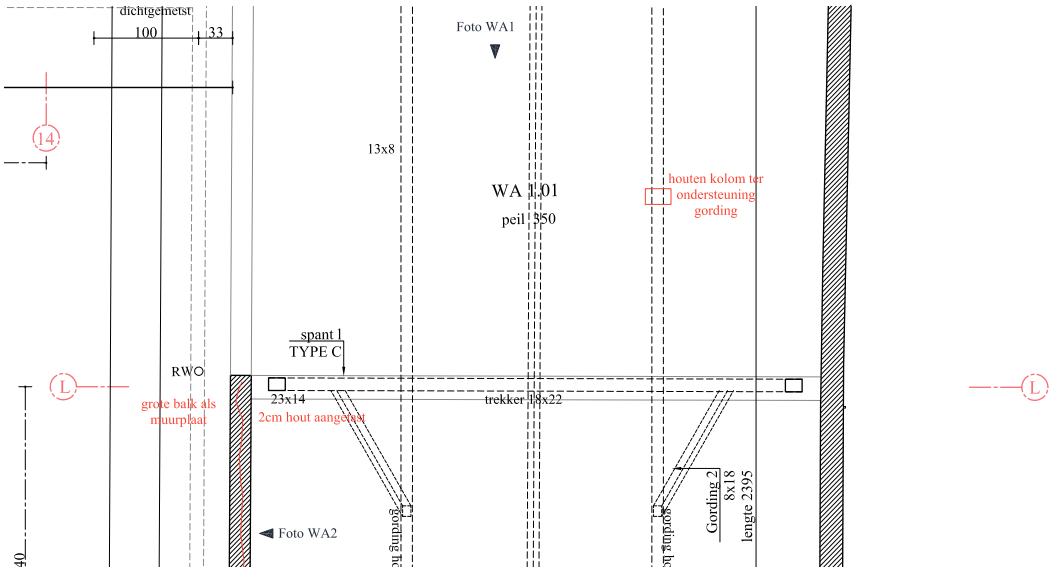
assen: l



algemene weergave spanttype

WA1

WA2

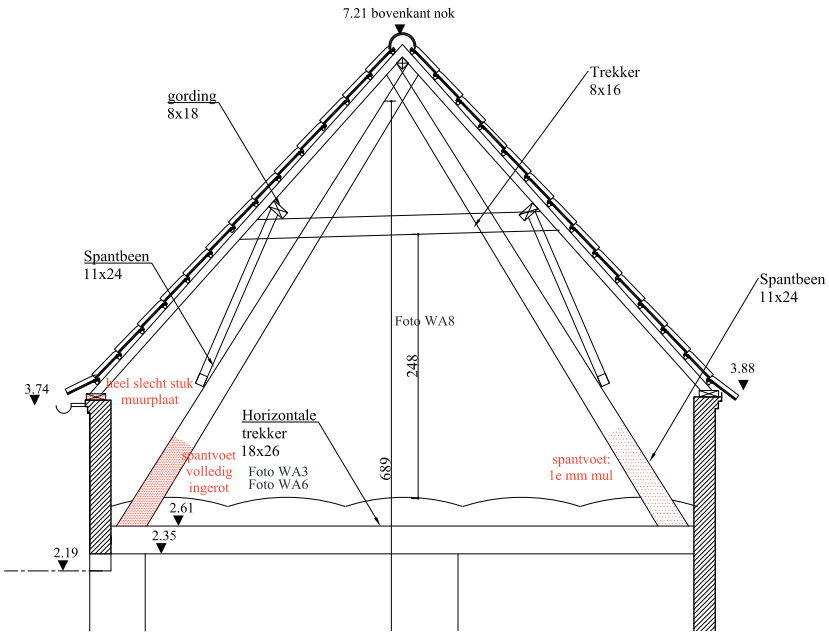


schaal 1/50

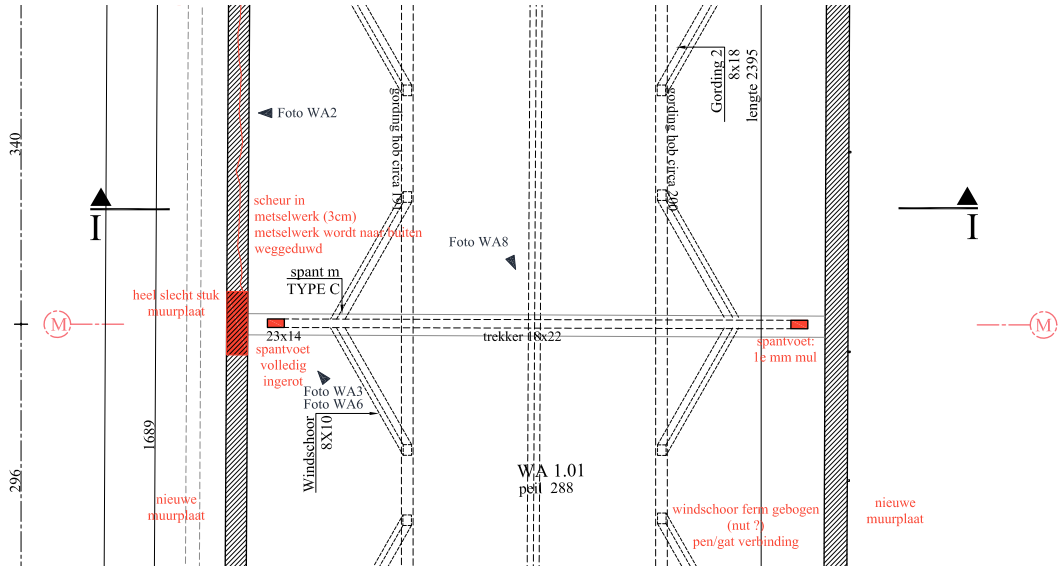
Wagenhuis1e verdiep

WAGENHUIS: Spant TYPE C:

assen: m



algemene weergave spanttype



schaal 1/50

Wagenhuis1e verdiep

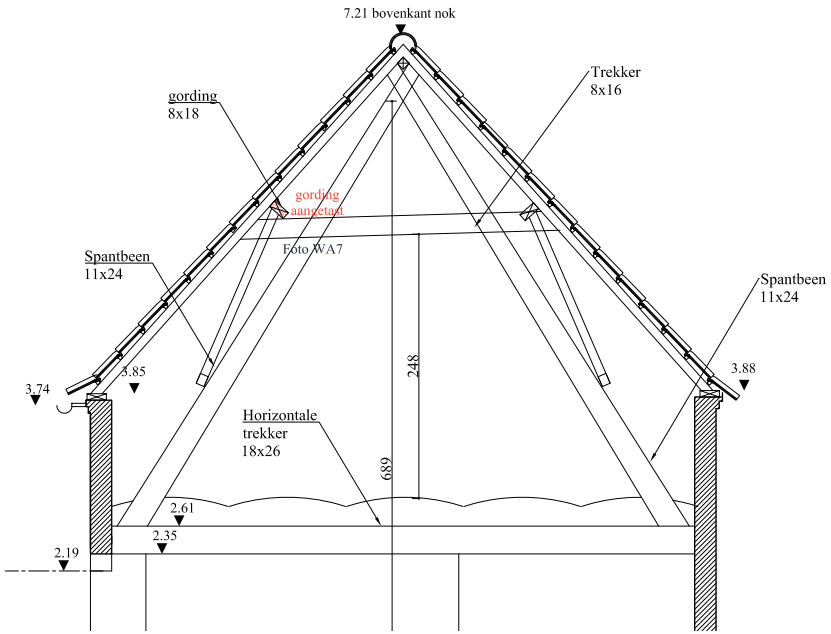
WA3

WA6

WA8

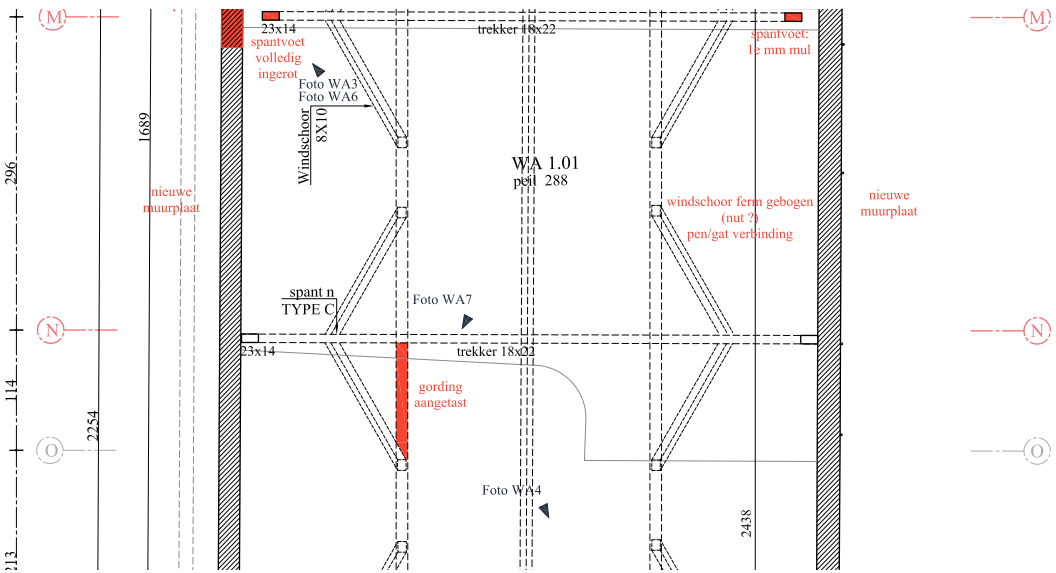
WAGENHUIS: Spant TYPE C:

assen: n



algemene weergave spanttype

WA7

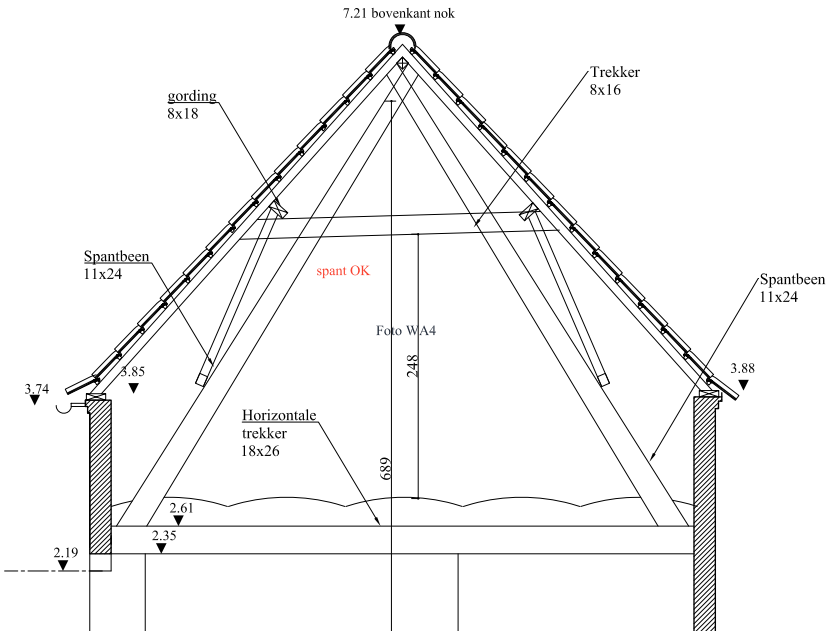


schaal 1/50

Wagenhuis1e verdiep

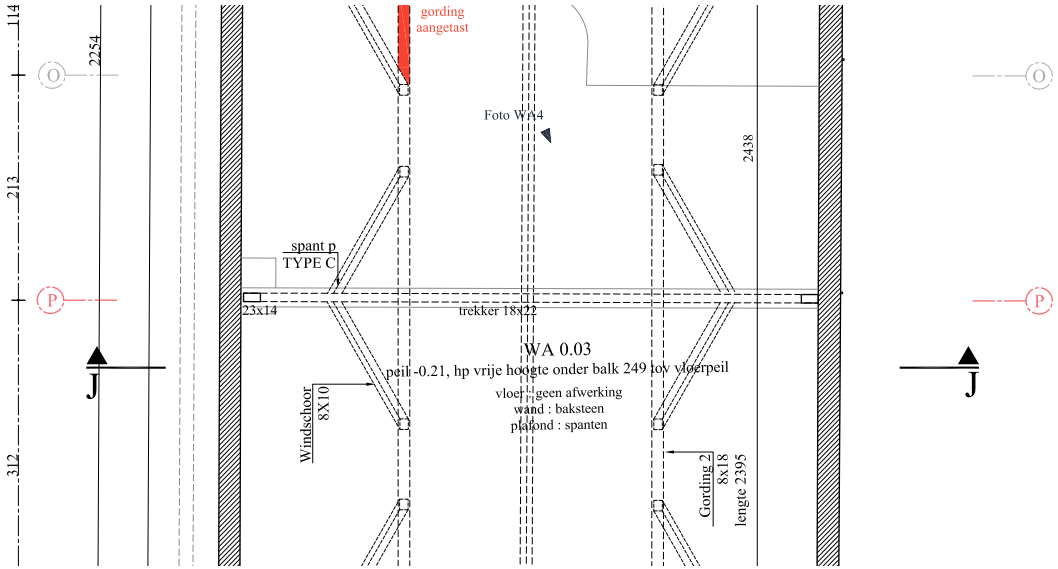
WAGENHUIS: Spant TYPE C:

assen: p



Snede JJ

WA4

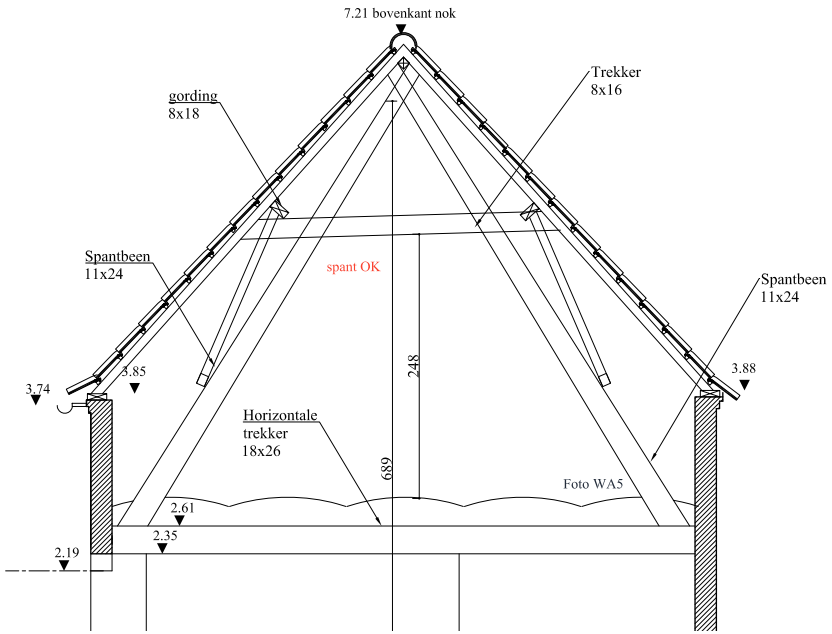


schaal 1/50

Wagenhuis1e verdiep

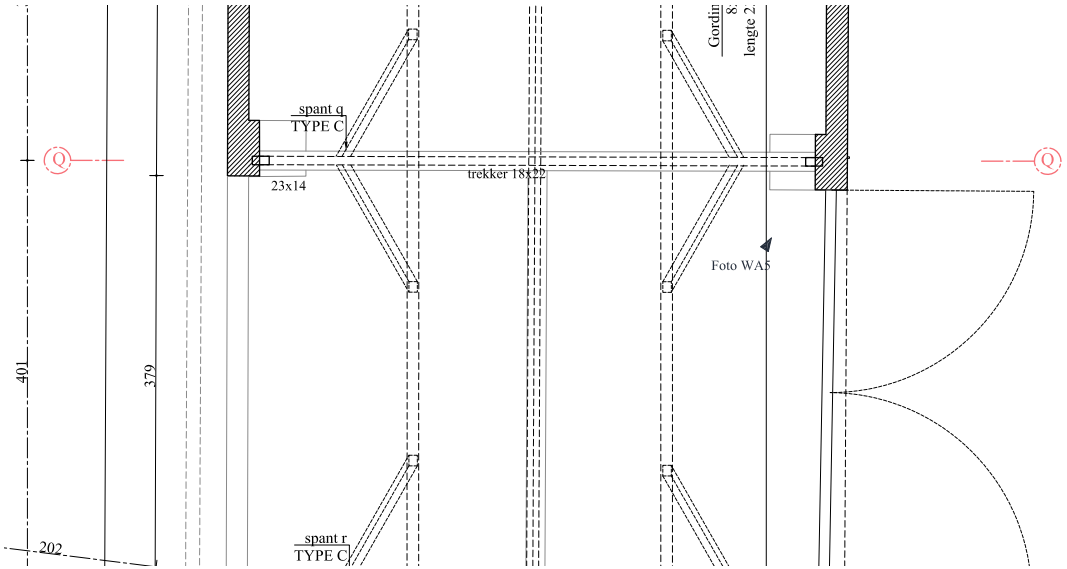
WAGENHUIS: Spant TYPE C:

assen: q



algemene weergave spanttype

WA4

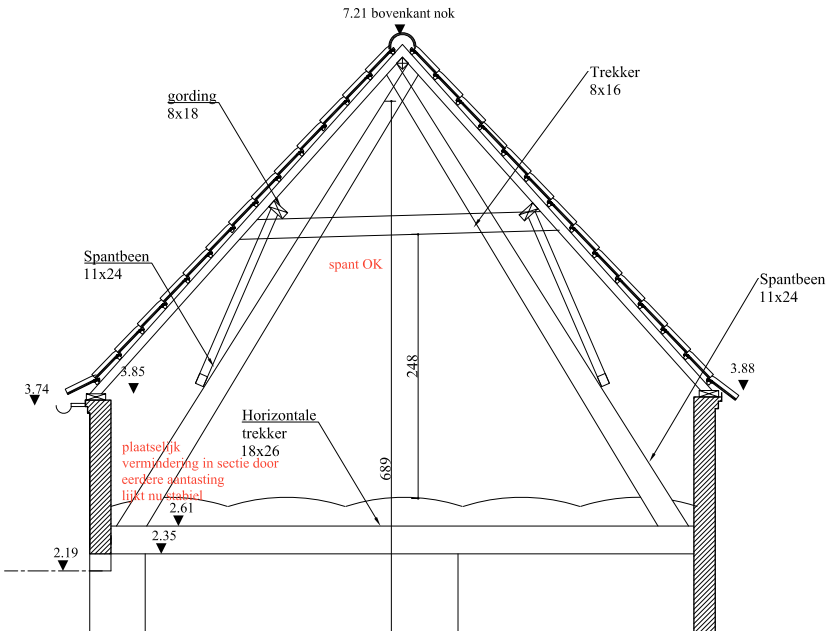


schaal 1/50

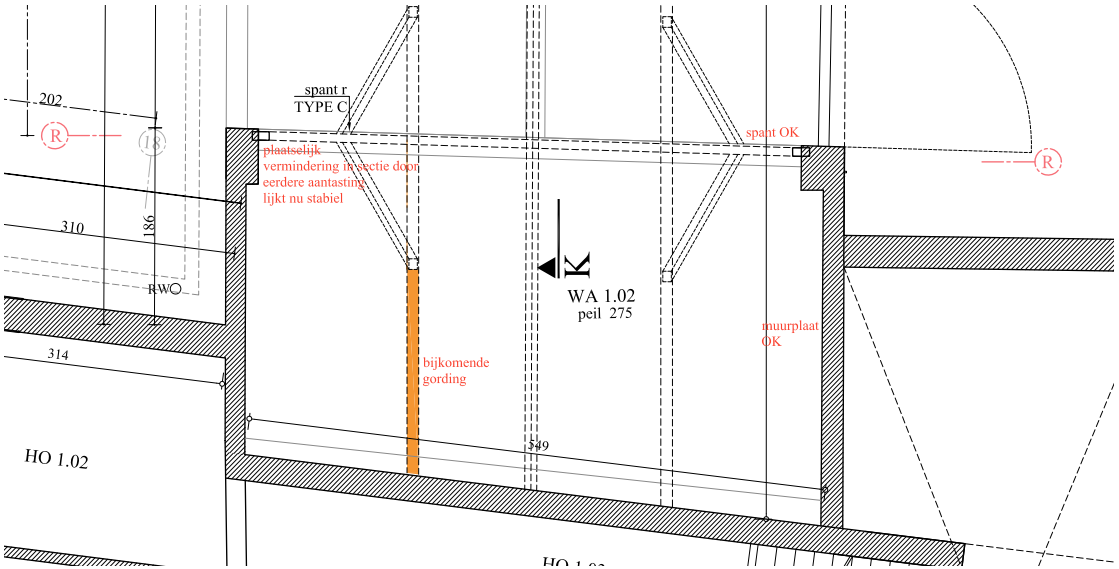
Wagenhuis1e verdiep

WAGENHUIS: Spant TYPE C:

assen: r



algemene weergave spanttype

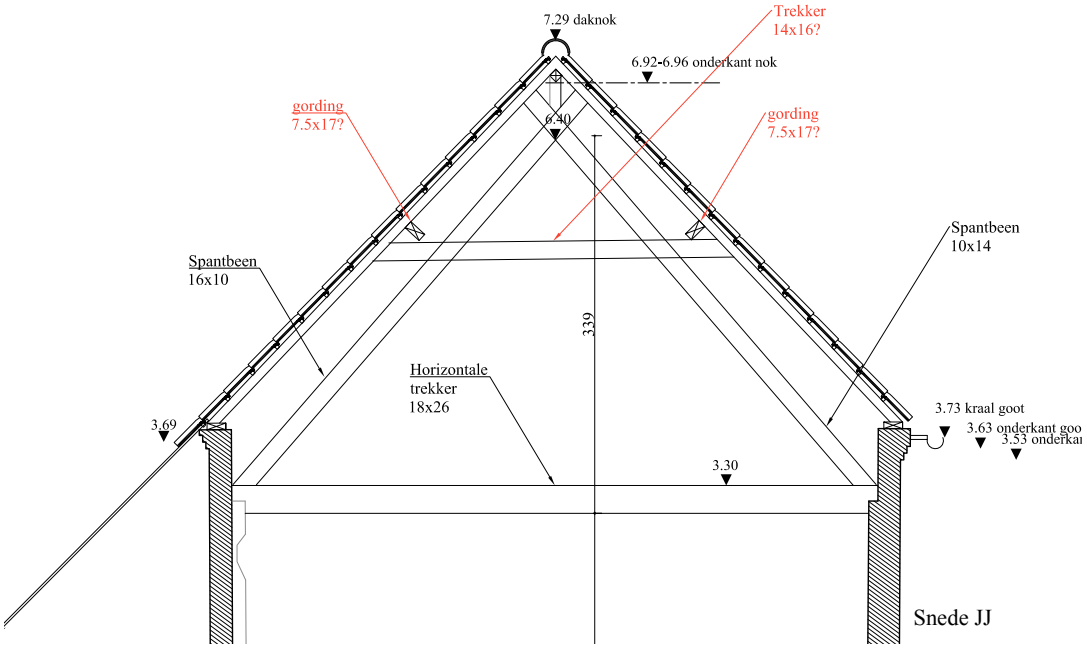


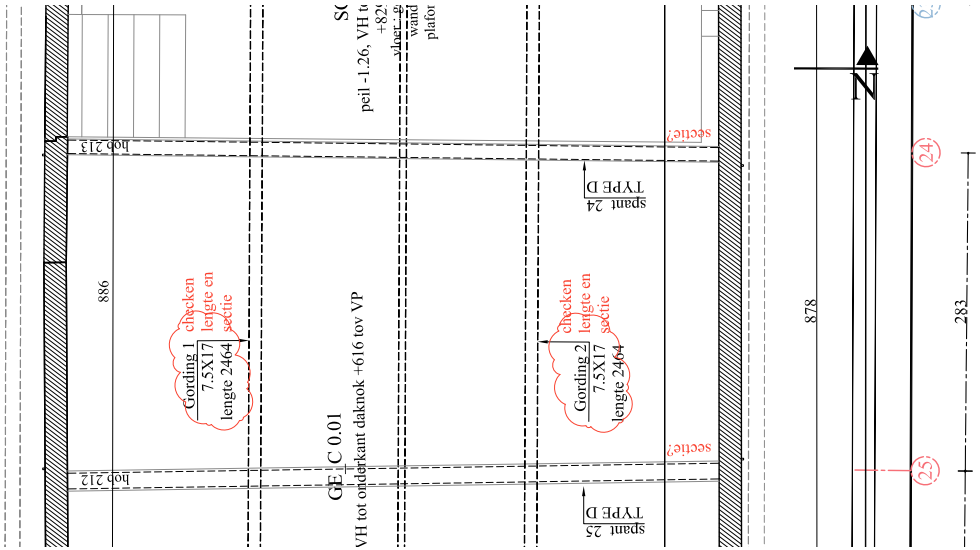
schaal 1/50

Wagenhuis1e verdiep

Spant TYPE D:

assen: 20, 21, 22, 23 ,24 ,25
units: Schuur



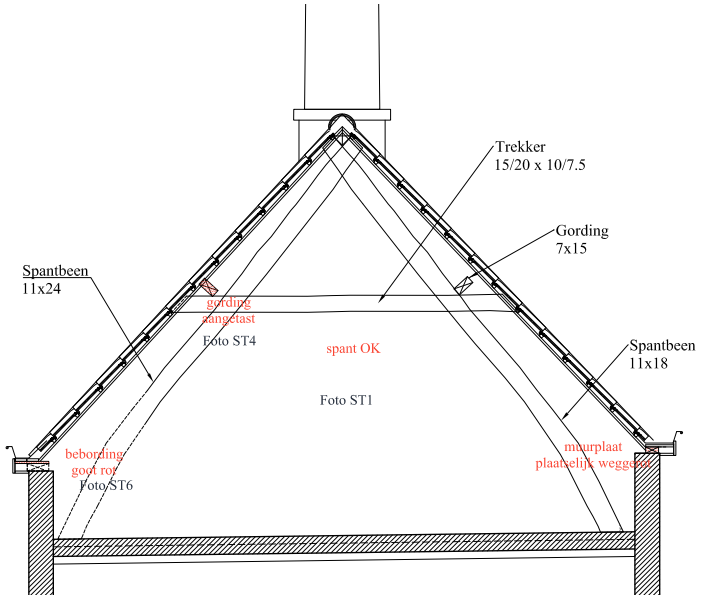


schaal 1/50

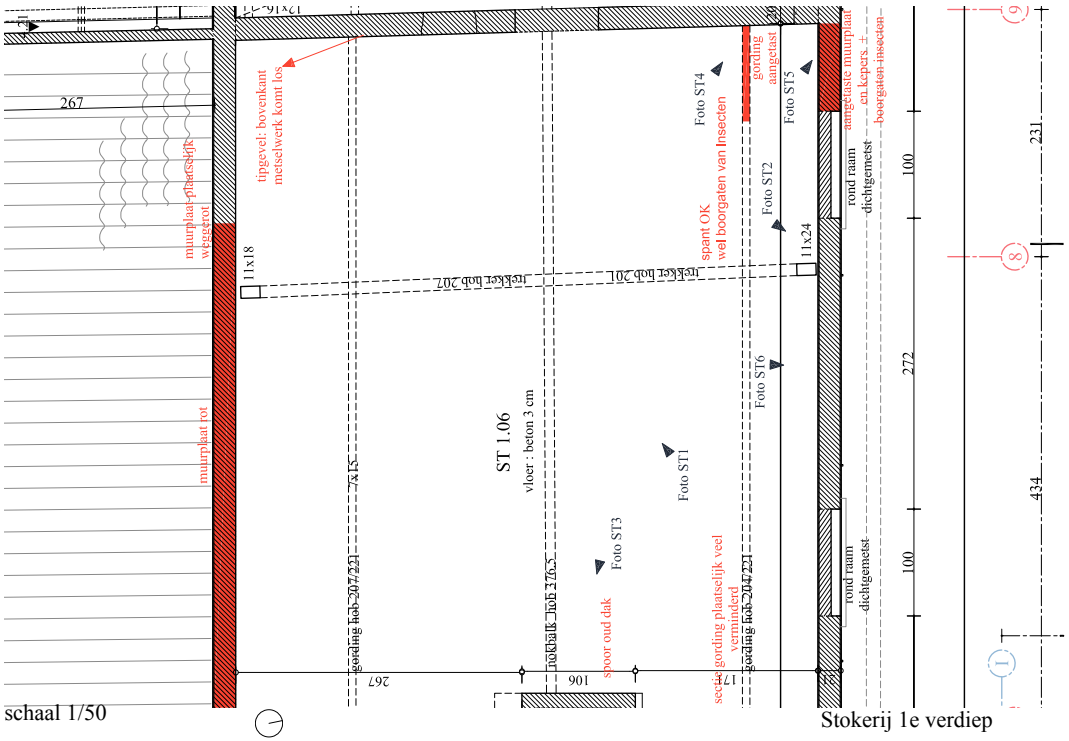
Schuur gelijkvloers

STOKERIJ: Spant TYPE E

assen: 8



Snede D'D'



schaal 1/50

Stokerij 1e verdiep

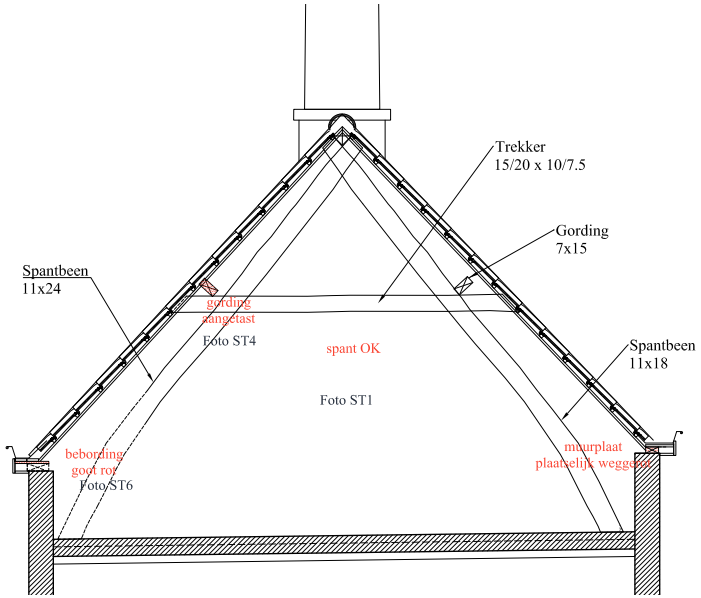
ST1

ST2

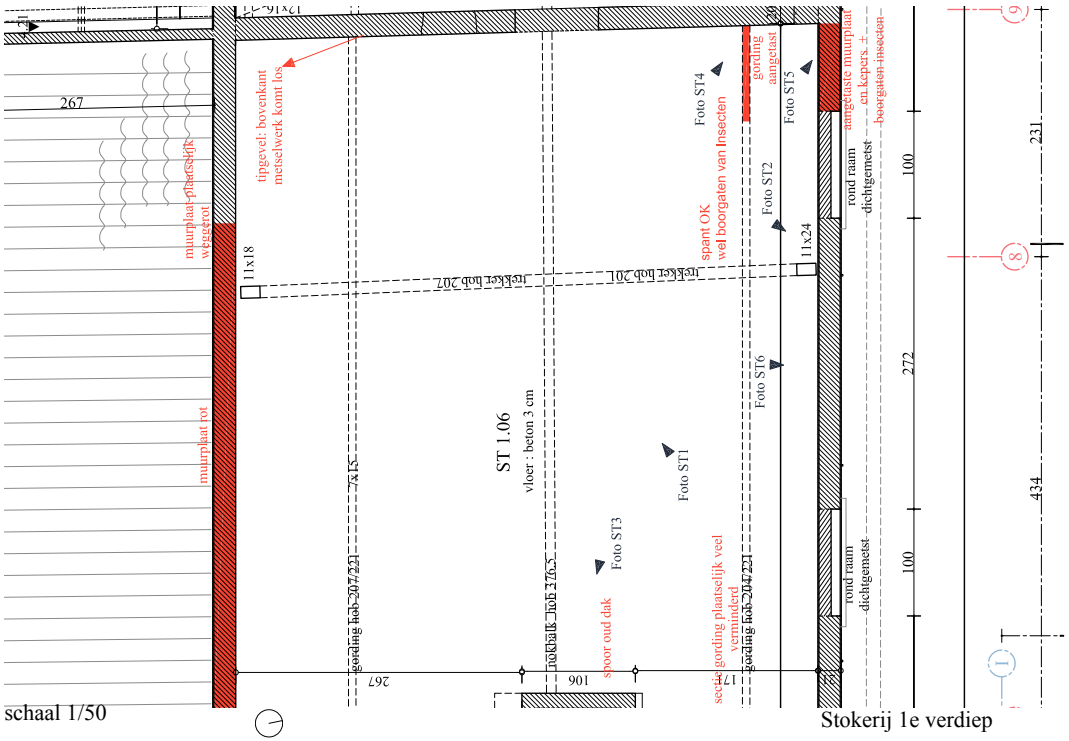
ST3

STOKERIJ: Spant TYPE E

assen: 8



Snede D'D'



schaal 1/50

Stokerij 1e verdiep

ST4

ST5

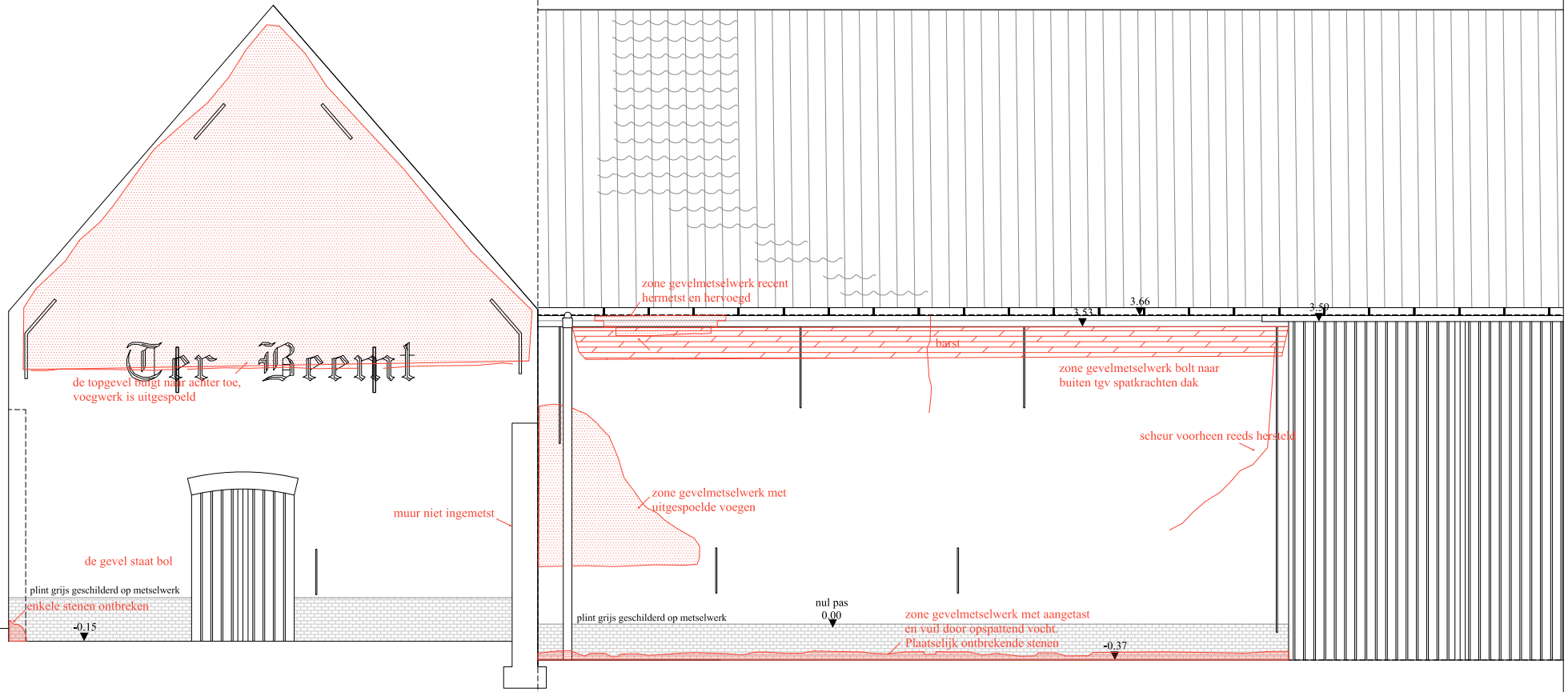
ST6

1.3.5 pathologie gevels

gevelaanzichten met aanduiding van pathologie, gekoppeld aan fotoreportage met indicatie van de schadepatronen.

Ter Beerint

Ter Beerint



aNo architecten

MVC ARCHITECTEN

INDEX

A	B	C	D	E	F

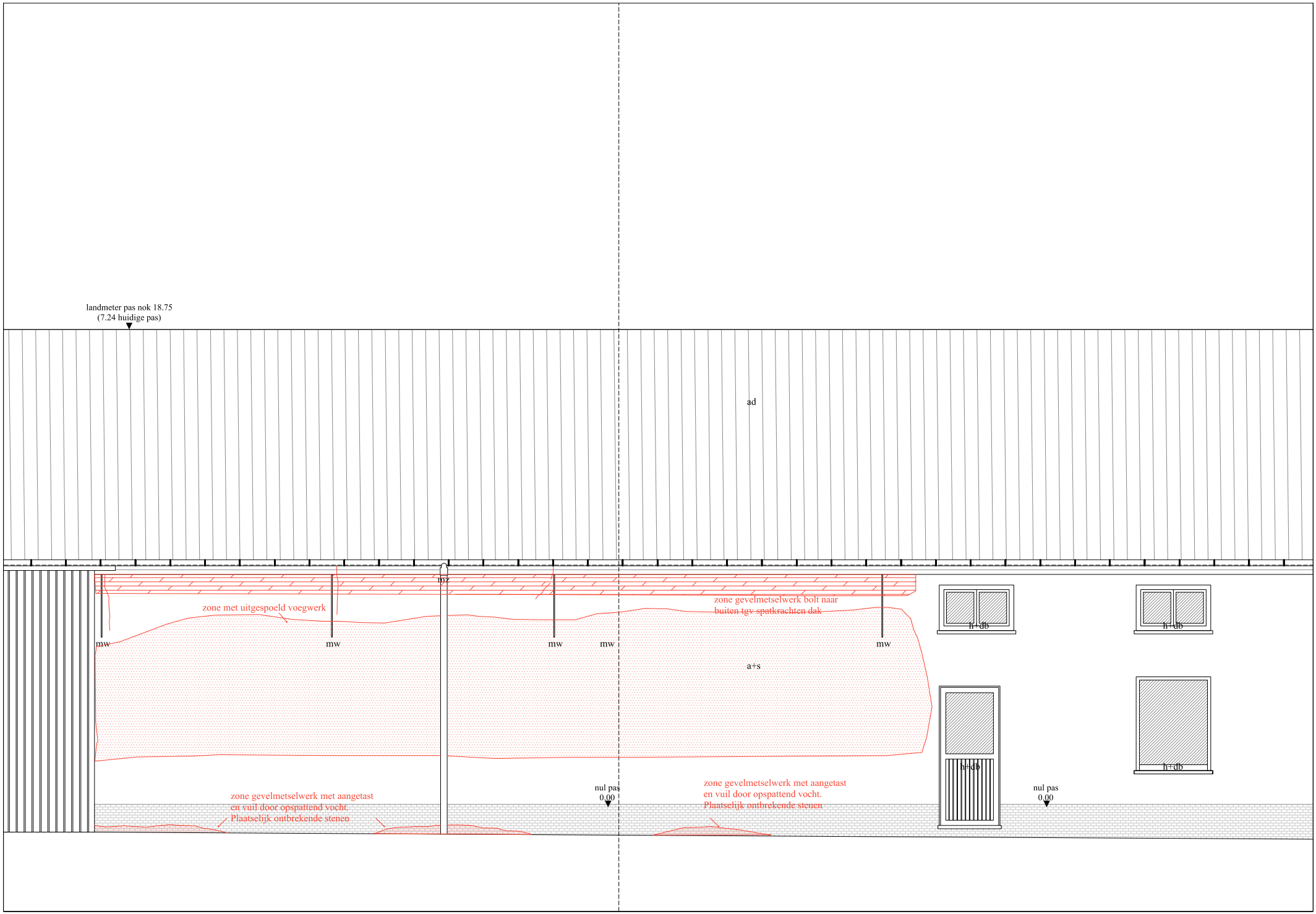
AANPASSING

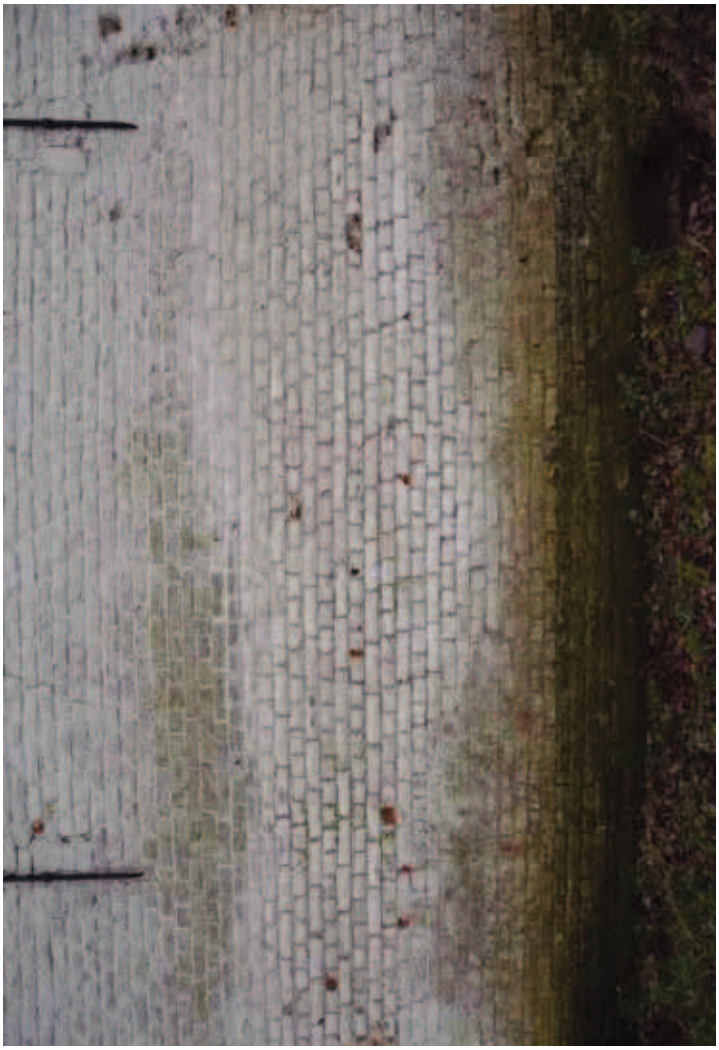
DATUM

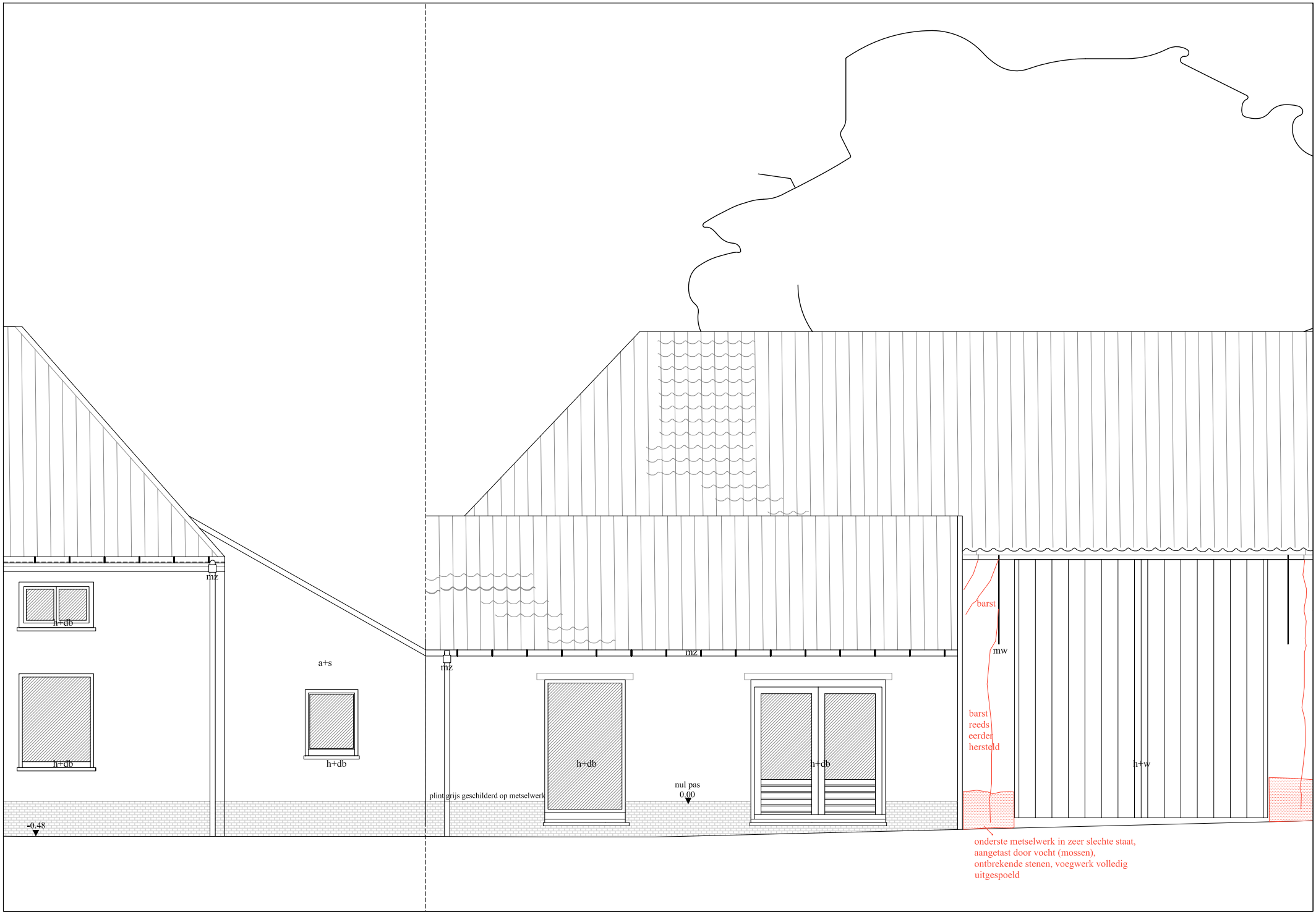
13-07 Hof ter Beemt, 9750 Zingem

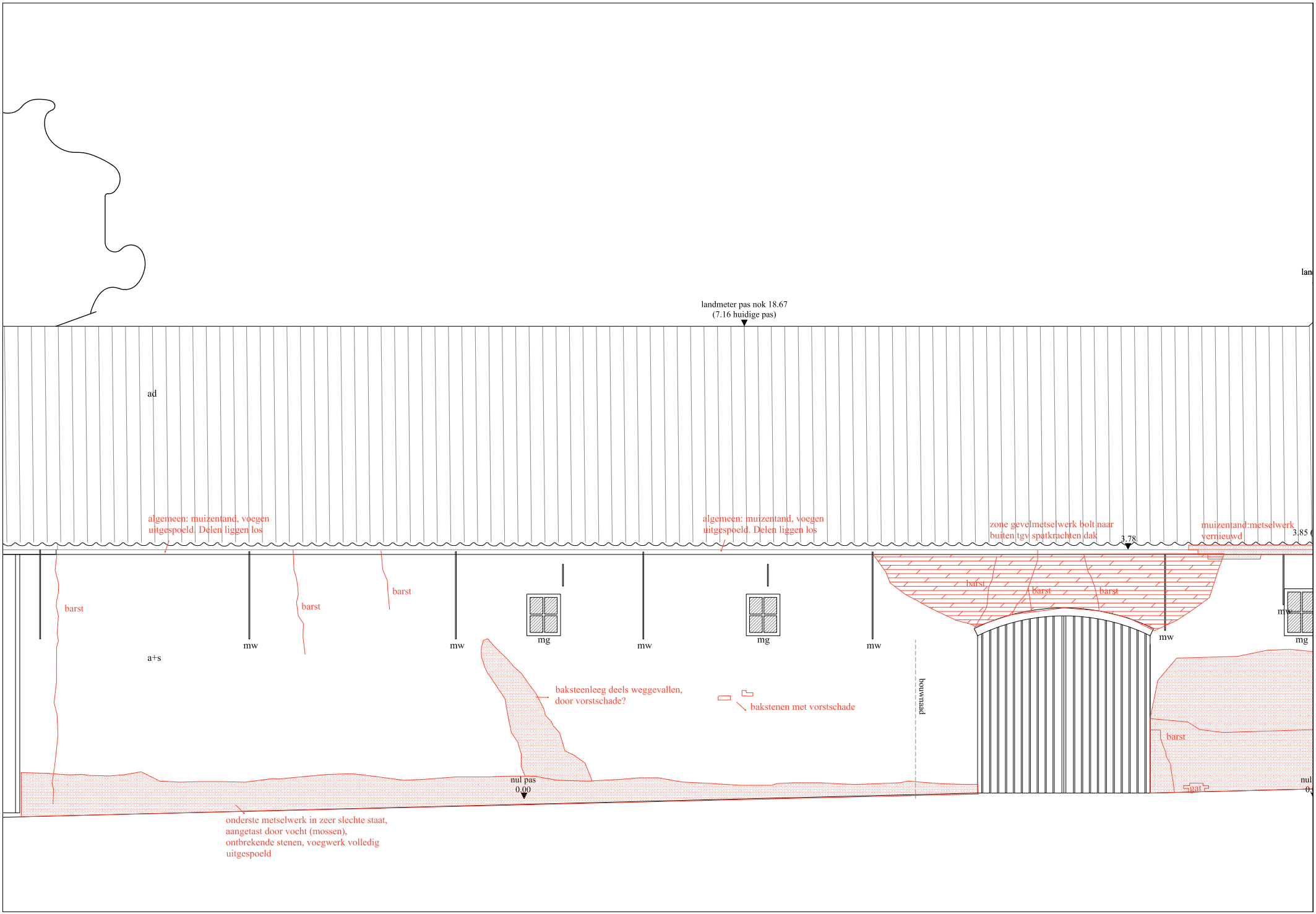
GEVEL

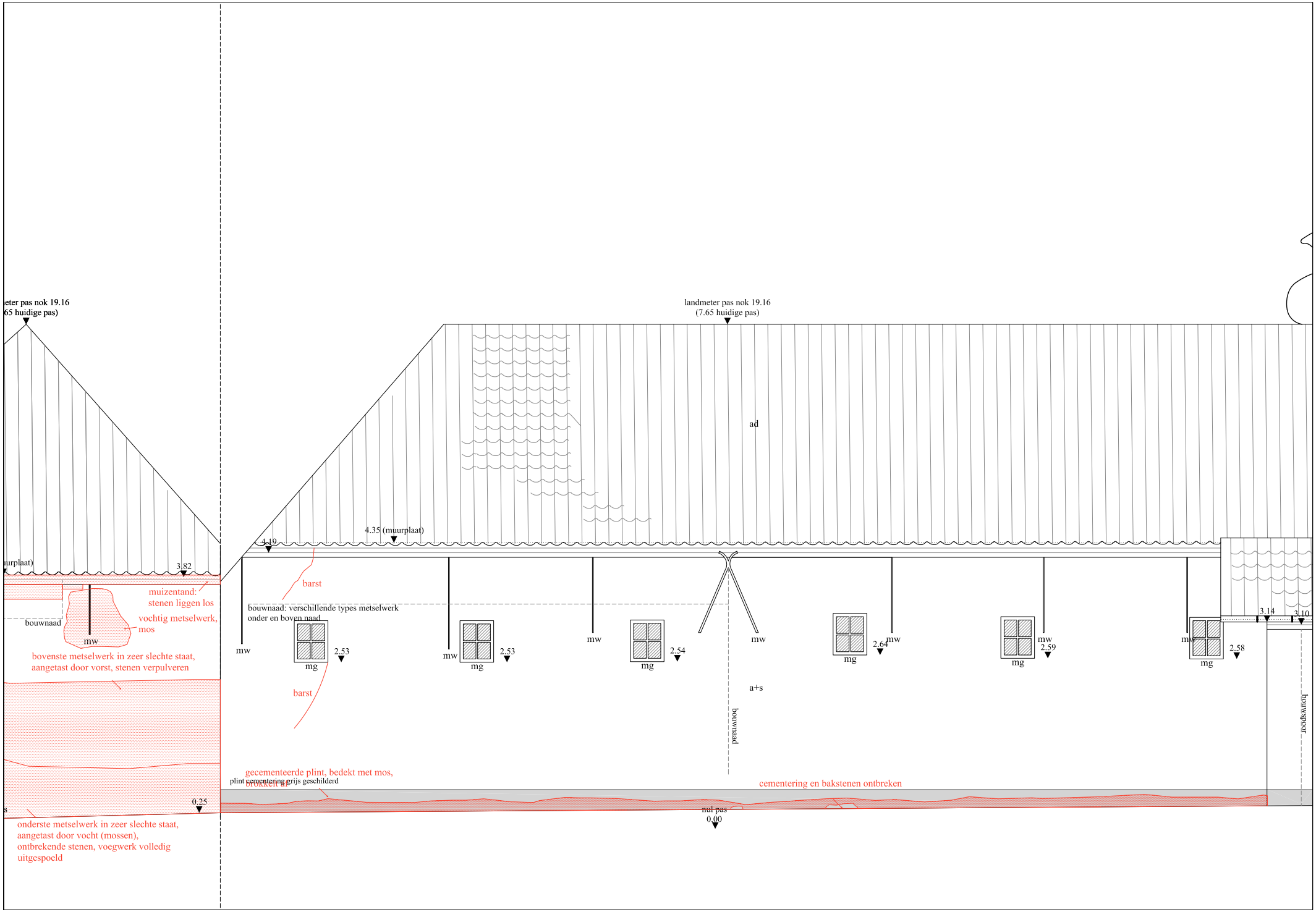
P1
OPM
01

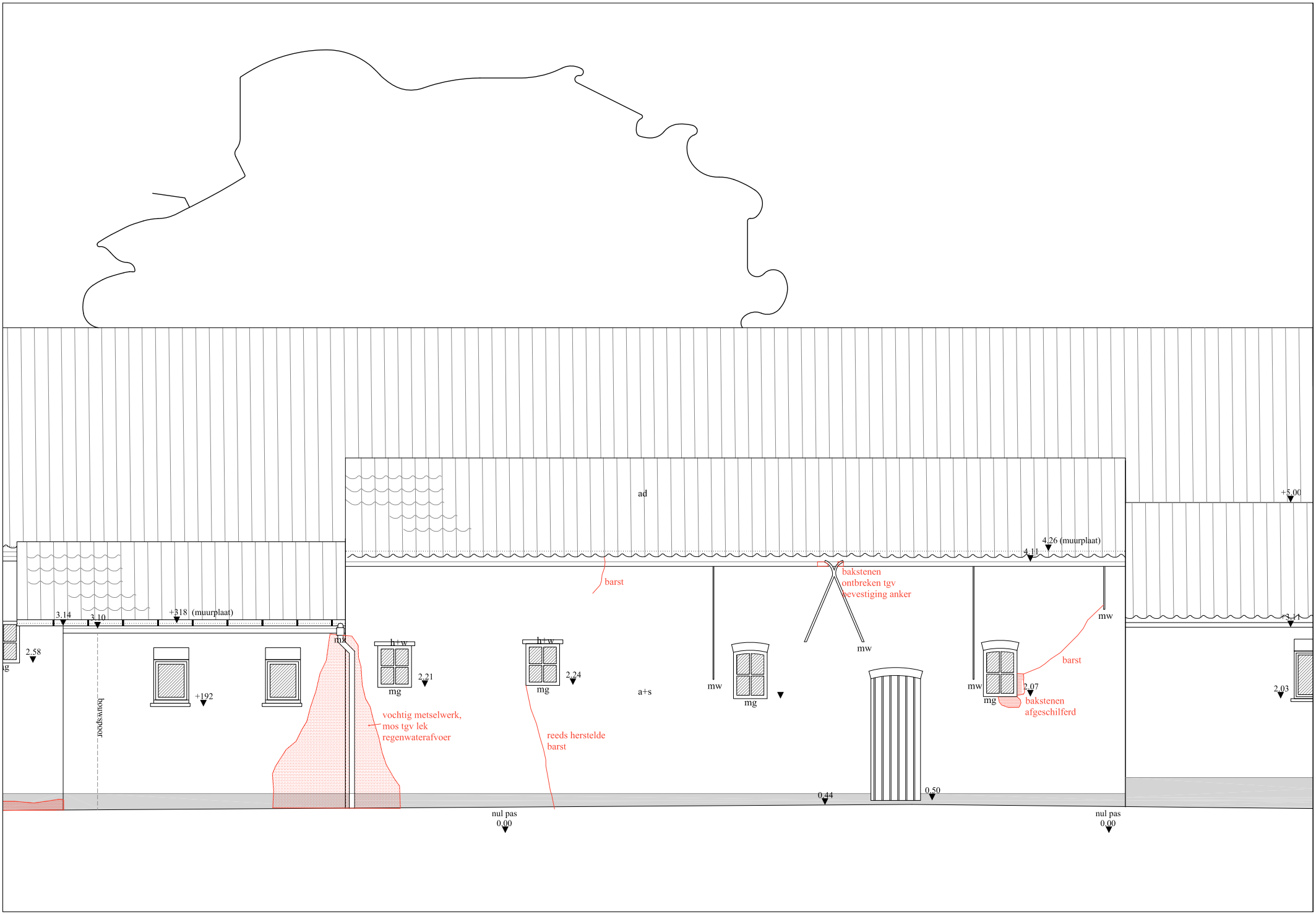

landmeter pas nok 18.75
(7.24 huidige pas)
ad
mz
zone met uitgespoeld voegwerk
zone gevelmetselwerk bolt naar
buiten tgv spatkrachten dak
mw
mw
mw
mw
mw
a+s
h+db
h+db
h+db
h+db
nul pas
0.00
nul pas
0.00
zone gevelmetselwerk met aangetast
en vuil door opspattend vocht.
Plaatselijk ontbrekende stenen
zone gevelmetselwerk met aangetast
en vuil door opspattend vocht.
Plaatselijk ontbrekende stenen

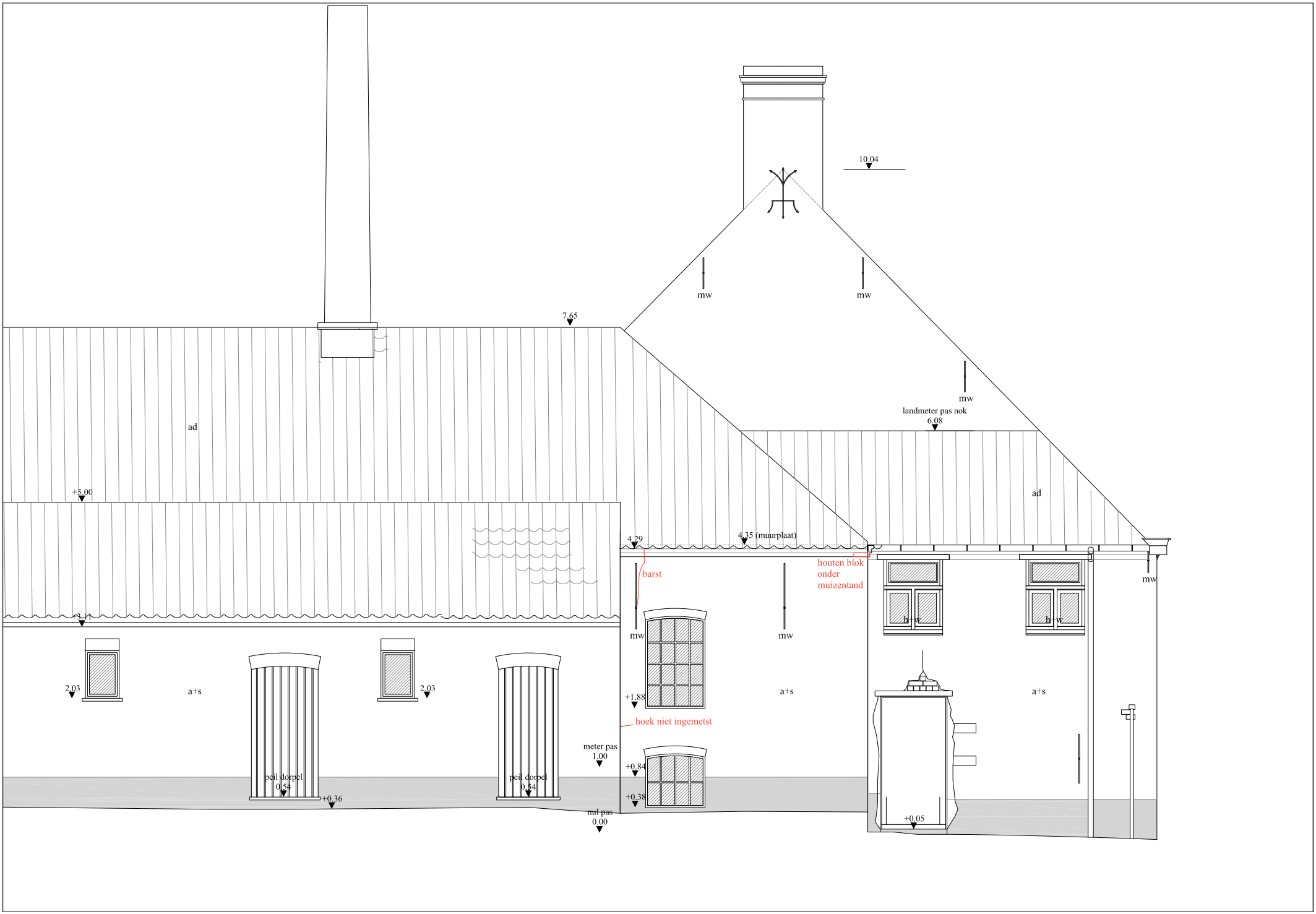


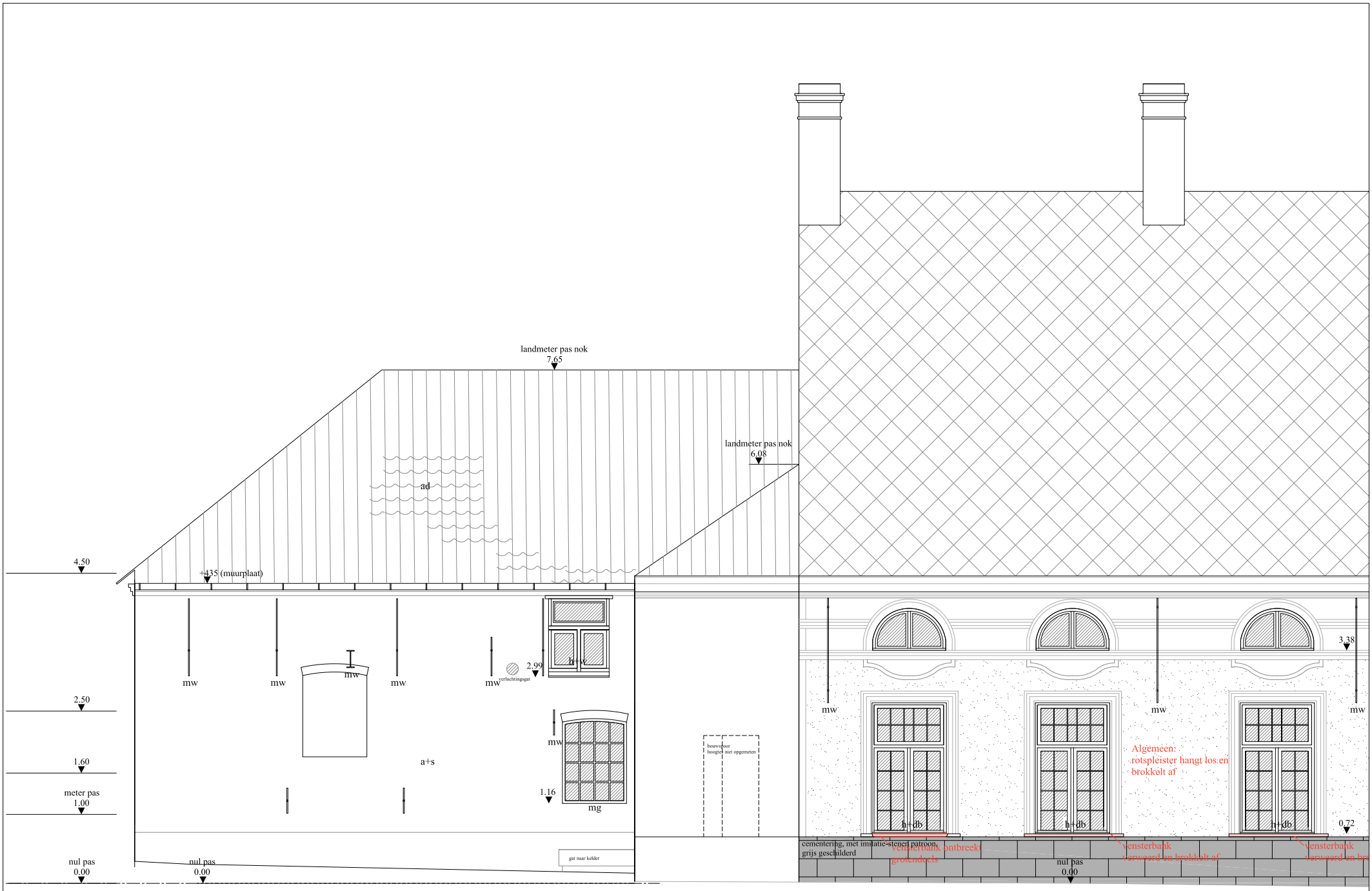

mz
h+db
h+db
a+s
h+db
mz
mz
h+db
h+db
plint grijs geschilderd op metselwerk
nul pas
0,00
-0,48
barst
mw
barst
reeds
eerder
hersteld
h+w
onderste metselwerk in zeer slechte staat,
aangetast door vocht (mossen),
ontbrekende stenen, voegwerk volledig
uitgespoeld

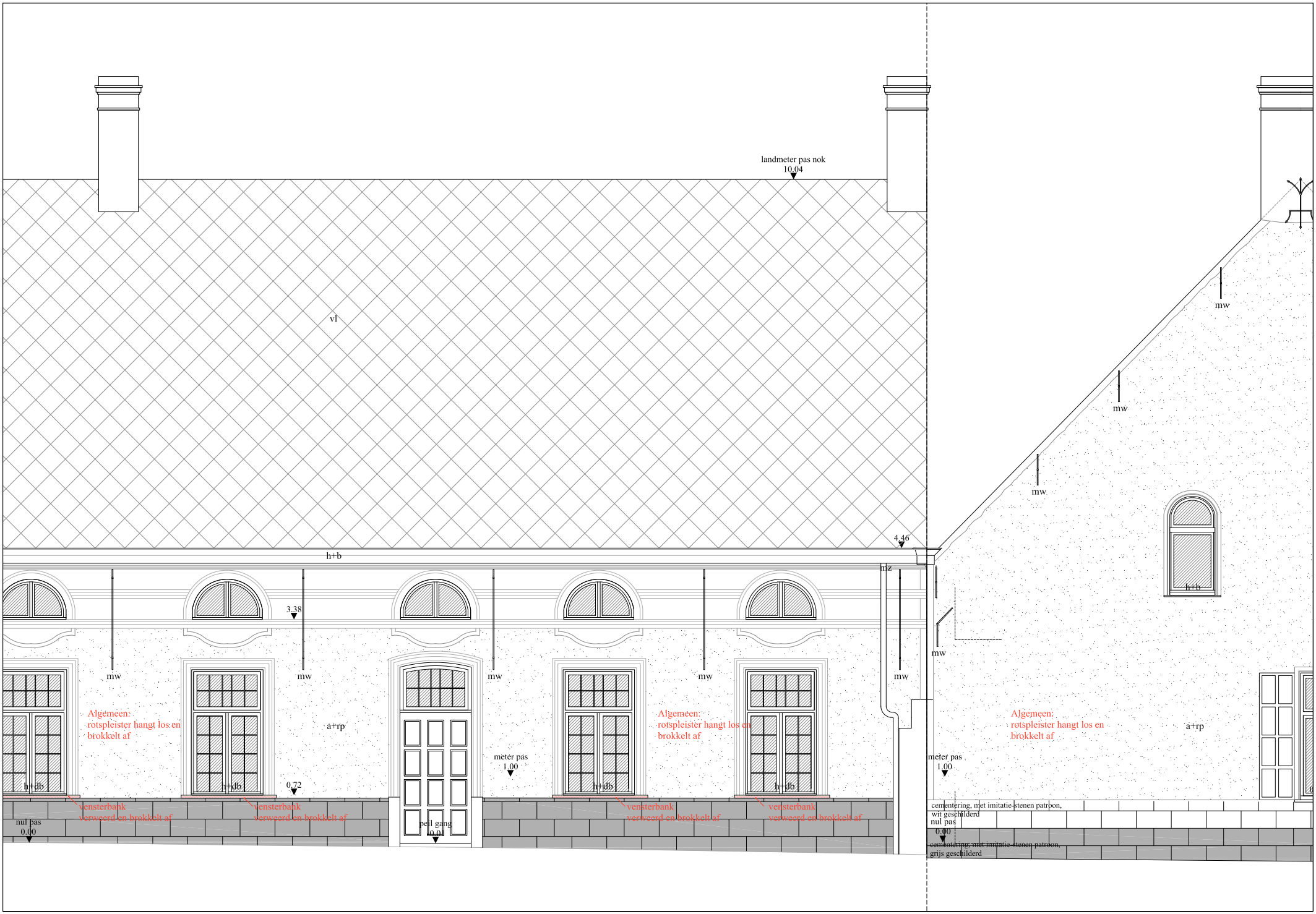

landmeter pas nok 18.67
(7.16 huidige pas)
ad
algemeen: muizentand, voegen
uitgespoeld. Delen liggen los
algemeen: muizentand, voegen
uitgespoeld. Delen liggen los
zone gevelmetselwerk bolt naar
buiten tgv spatkrachten dak
3,78
muizentand:metselwerk
vernieuwd
3,85
barst
barst
barst
barst
barst
barst
barst
mw
mw
mw
mw
mw
mg
mg
mg
a+s
baksteenleeg deels weggevallen,
door vorstschade?
bakstenen met vorstschade
bouwnaad
nul pas
0,00
gat
onderste metselwerk in zeer slechte staat,
aangetast door vocht (mossen),
ontbrekende stenen, voegwerk volledig
uitgespoeld

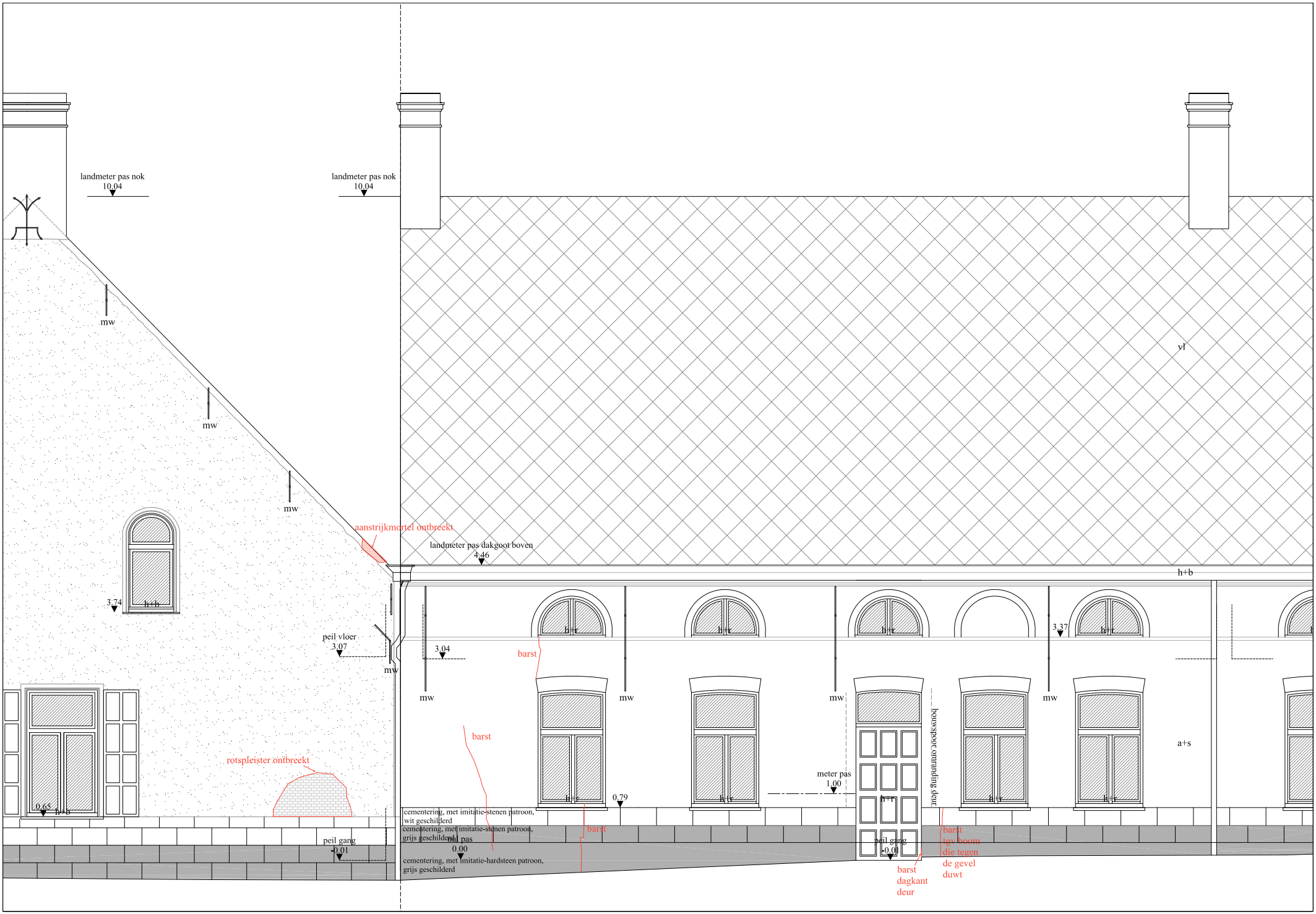

eter pas nok 19.16
65 huidige pas)
urplaat)
3.82
muizentand:
stenen liggen los
bouwnaad
vochtig metselwerk,
mos
mw
bovenste metselwerk in zeer slechte staat,
aangetast door vorst, stenen verpulveren
0.25
onderste metselwerk in zeer slechte staat,
aangetast door vocht (mossen),
ontbrekende stenen, voegwerk volledig
uitgespoeld
landmeter pas nok 19.16
(7.65 huidige pas)
ad
4.35 (muurplaat)
4.19
barst
bouwnaad: verschillende types metselwerk
onder en boven naad
mw
mg
2.53
2.54
2.64
2.59
2.58
3.14
3.10
barst
a+s
bouwnaad
bouwspoor
gecementeerde plint, bedekt met mos,
plint cementering grijs geschilderd
cementering en bakstenen ontbreken
nul pas
0.00

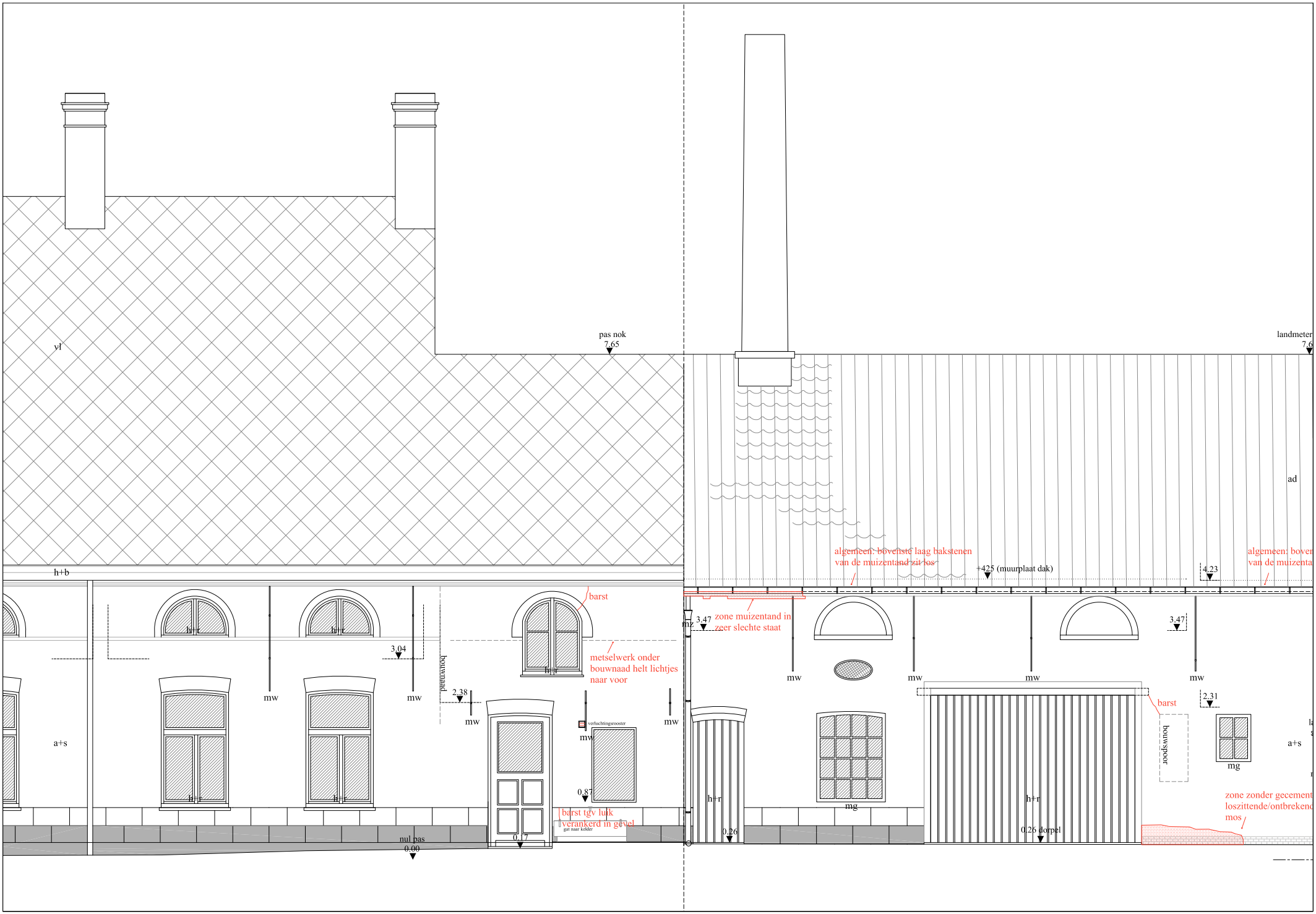

ad
+5.00
4.26 (muurplaat)
4.11
barst
bakstenen
ontbreken tgv
bevestiging anker
mw
3.14
3.10
+318 (muurplaat)
3.11
2.58
mg
h+w
2.21
2.24
+192
bouwspoor
vochtig metselwerk,
mos tgv lek
regenwaterafvoer
reeds herstelde
barst
a+s
2.07
bakstenen
afgeschilferd
2.03
0.44
0.50
nul pas
0.00

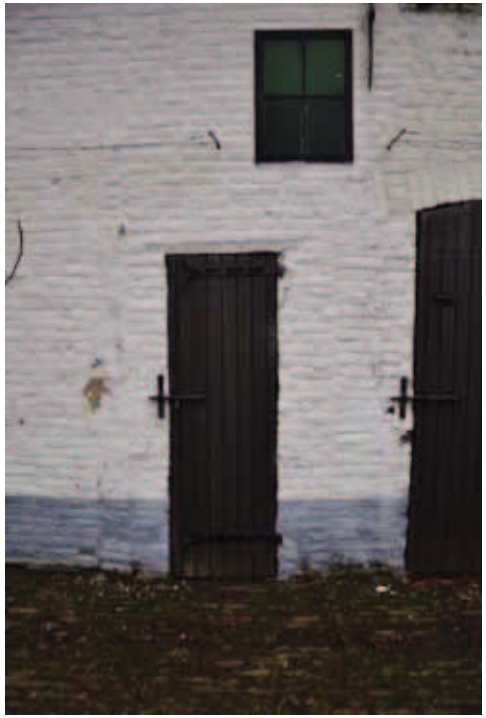

10.04
mw
mw
7.65
mw
landmeter pas nok
6.08
ad
ad
+5.00
4.29
4.35 (muurplaat)
barst
houten blok
onder
muizentand
mw
+3.11
mw
mw
h+w
h+w
2.03
a+s
2.03
+1.88
a+s
a+s
hoek niet ingemetst
meter pas
1.00
+0.84
peil dorpel
0.54
peil dorpel
0.54
+0.36
+0.38
nul pas
0.00
+0.05

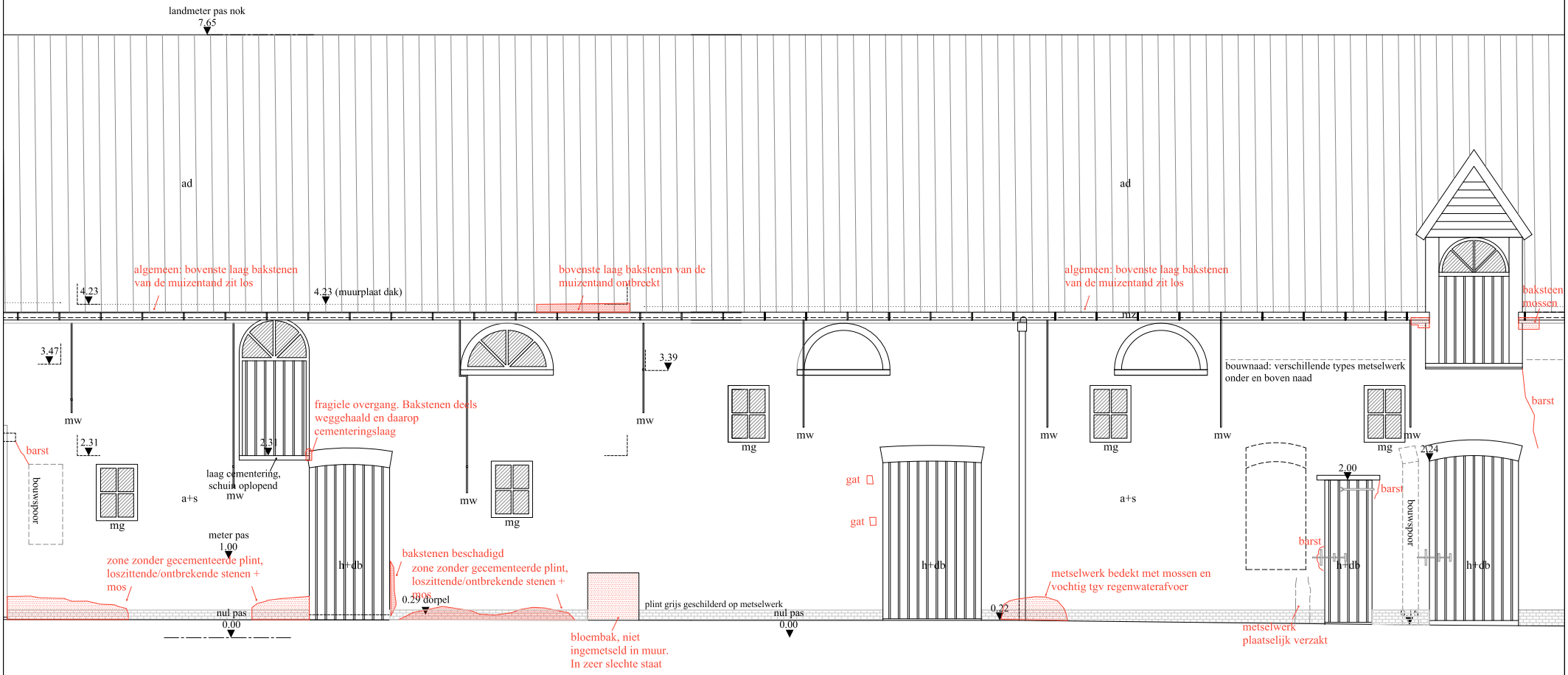

landmeter pas nok
7.65
landmeter pas nok
6.08
ad
4.50
+435 (muurplaat)
mw
mw
mw
mw
mw
verluchtingsgat
2.99
h+w
2.50
mw
a+s
1.60
meter pas
1.00
1.16
mg
bouwvoor
hoogte niet opgemeten
nul pas
0.00
nul pas
0.00
gat naar kelder
3.38
mw
mw
mw
Algemeen:
rotspleister hangt los en
brokkelt af
h+db
h+db
h+db
0.72
cementering, met imitatie-steenpatroon,
grijs geschilderd
vensterbank ontbreekt
grotendeels
vensterbank
verweerd en brokkelt af
vensterbank
verweerd en bro
nul pas
0.00

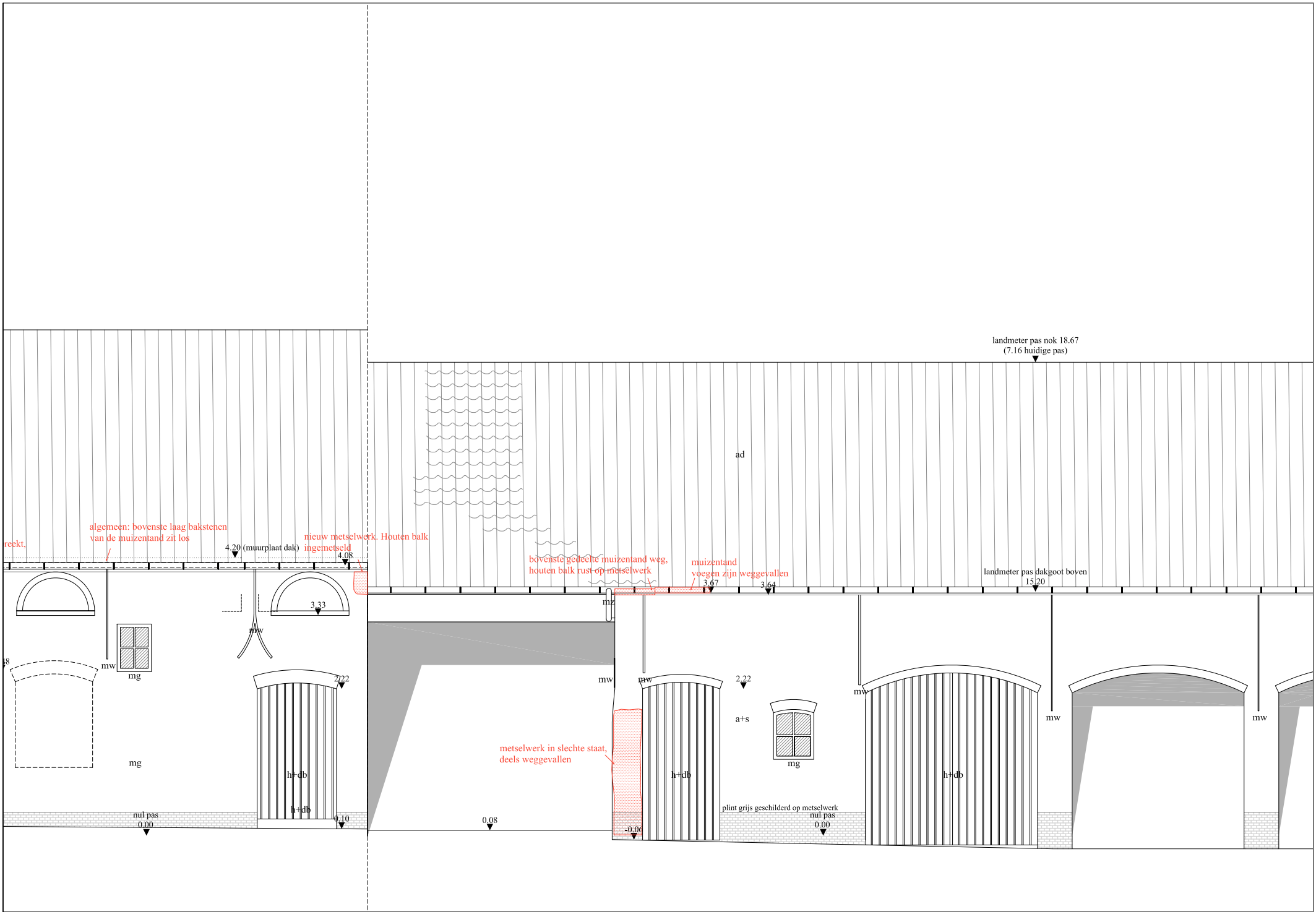

landmeter pas nok
10.04
vl
4.46
h+b
n.z
3.38
mw
mw
mw
mw
mw
mw
mw
mw
mw
h+b
Algemeen:
rotspleister hangt los en
brokkelt af
a+rp
Algemeen:
rotspleister hangt los en
brokkelt af
Algemeen:
rotspleister hangt los en
brokkelt af
a+rp
meter pas
1.00
meter pas
1.00
h+db
h+db
0.72
h+db
h+db
vensterbank
verweerd en brokkelt af
vensterbank
verweerd en brokkelt af
vensterbank
verweerd en brokkelt af
vensterbank
verweerd en brokkelt af
nul pas
0.00
peil gang
0.01
cementering, met imitatie-stenen patroon,
wit geschilderd
nul pas
0.00
cementering, met imitatie-stenen patroon,
grijs geschilderd

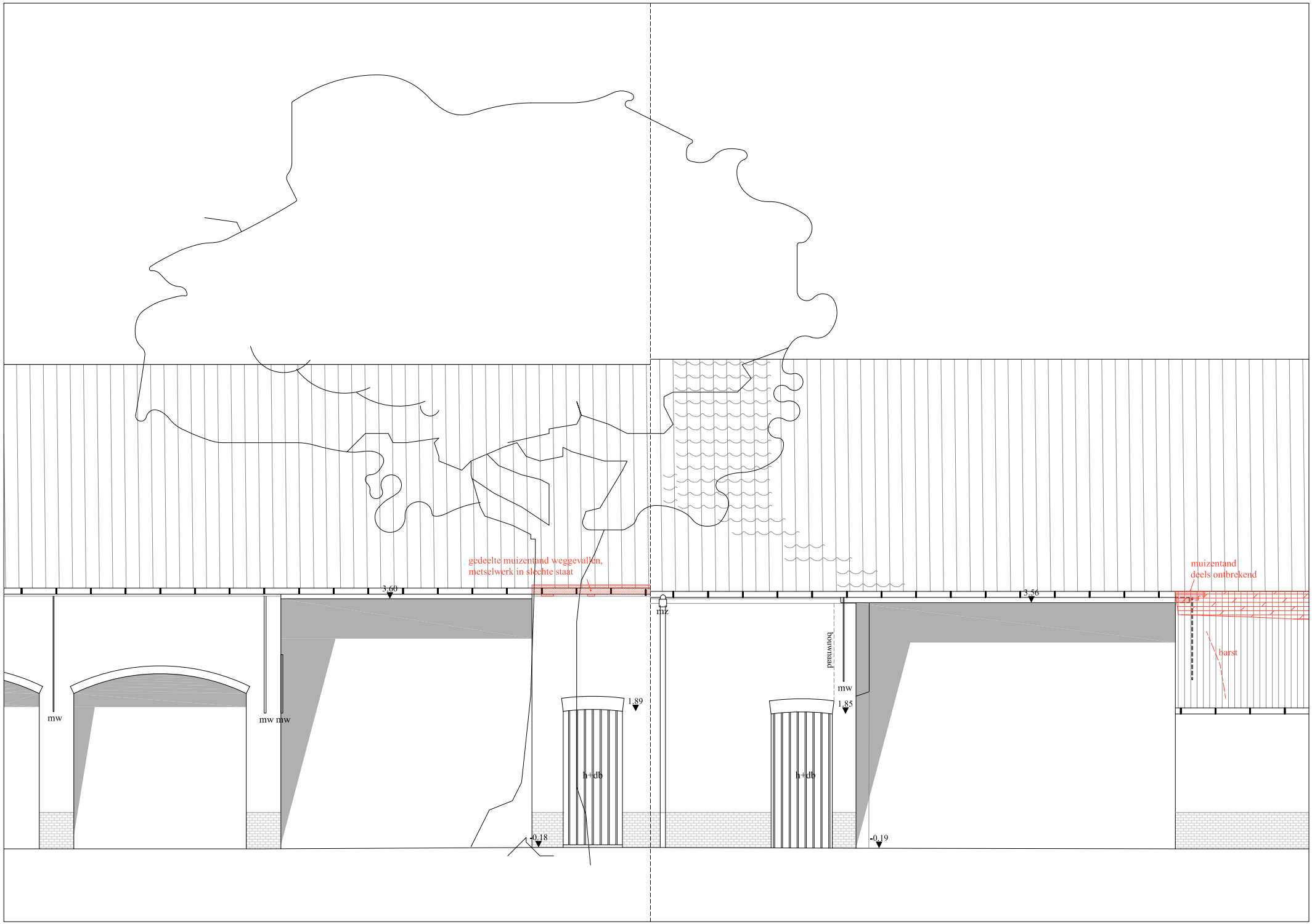

landmeter pas nok
10.04
landmeter pas nok
10.04
mw
mw
mw
aanstrijkmortel ontbreekt
landmeter pas dakgoot boven
4.46
vl
h+b
3.74
h+b
peil vloer
3.07
mw
3.04
barst
h+r
h+r
h+r
3.37
h+r
mw
mw
mw
mw
bouwspoor omranding deur
a+s
barst
rotspleister ontbreekt
meter pas
1.00
0.79
h+r
h+r
h+r
h+r
h+r
0.65
h+b
cementering, met imitatie-stenen patroon,
wit geschilderd
cementering, met imitatie-stenen patroon,
grijs geschilderd
peil pas
0.00
cementering, met imitatie-hardsteen patroon,
grijs geschilderd
barst
peil gang
-0.01
peil gang
-0.01
barst
dagkant
deur
barst
tgv boom
die tegen
de gevel
duwt

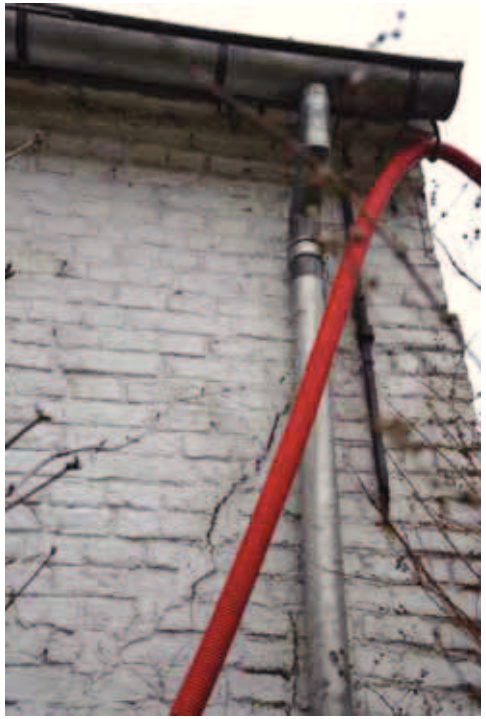

vl
pas nok
7.65
landmeter
7.6
ad
h+b
algemeen: bovenste laag bakstenen
van de muizentand zit los
+425 (muurplaat dak)
4.23
algemeen: boven
van de muizenta
barst
3.47
mz
zone muizentand in
zeer slechte staat
3.47
h+r
h+r
3.04
bouwnaad
h+r
metselwerk onder
bouwnaad helt lichtjes
naar voor
mw
mw
mw
mw
mw
mw
mw
mw
2.38
2.31
barst
bouwspoor
a+s
a+s
verluchtingsrooster
mw
mg
mg
0.87
h+r
h+r
h+r
h+r
h+r
barst tgv luik
verankerd in gevel
gat naar kelder
0.17
0.26
0.26 dorpel
nul pas
0.00
zone zonder gecement
loszittende/ontbrekend
mos

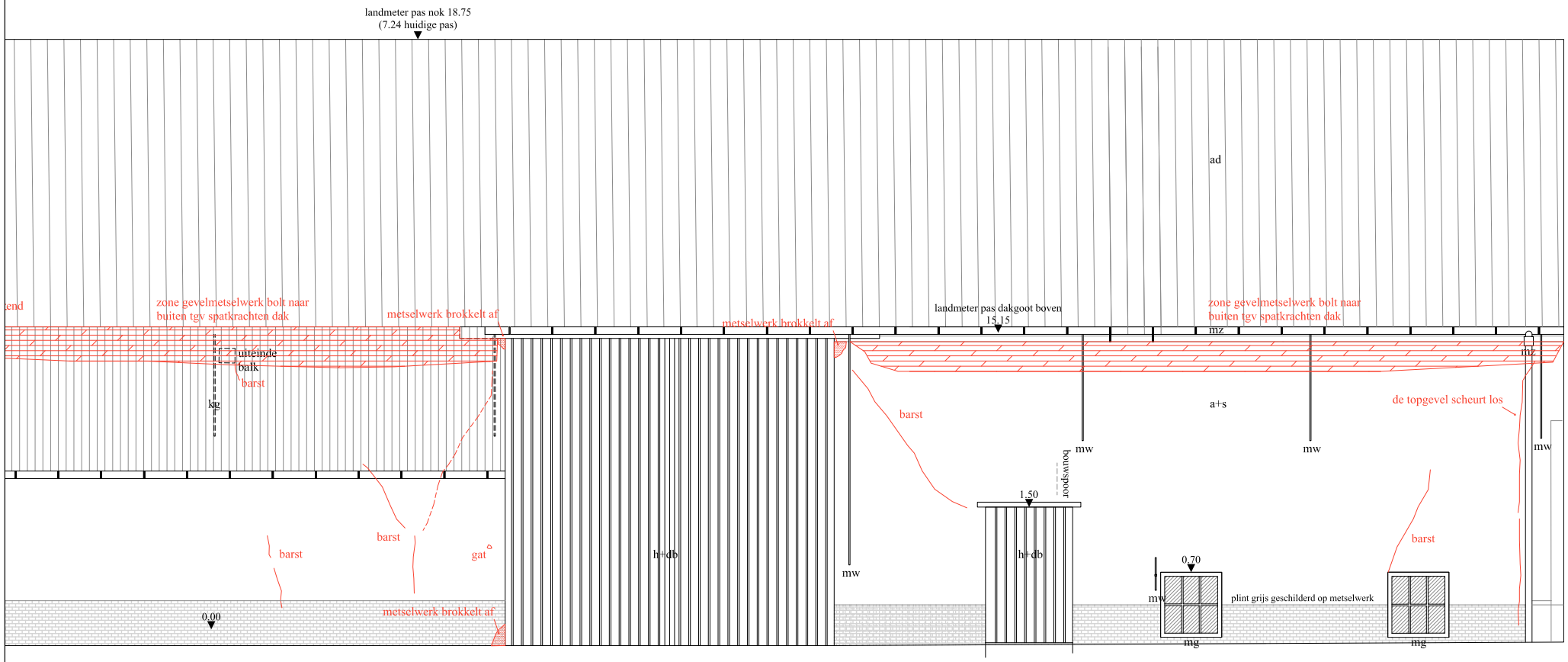



landmeter pas nok
7.65
ad
ad
algemeen: bovenste laag bakstenen van de muizentand zit los
4.23
4.23 (muurplaat dak)
bovenste laag bakstenen van de muizentand ontbreekt
algemeen: bovenste laag bakstenen van de muizentand zit los
mz
baksteen mossen
3.47
mw
2.31
barst
bouwspoor
mg
a+s
laag cementering, schuin oplopend
mw
2.33
fragiele overgang. Bakstenen deels weggehaald en daarop cementeringslaag
h+db
meter pas
1.00
zone zonder gecementeerde plint, loszittende/ontbrekende stenen + mos
nul pas
0.00
bakstenen beschadigd
zone zonder gecementeerde plint, loszittende/ontbrekende stenen + mos
0.29 dorpel
mw
mg
3.39
mw
plint grijs geschilderd op metselwerk
nul pas
0.00
bloembak, niet ingemetseld in muur. In zeer slechte staat
mw
mg
gat
gat
h+db
0.22
mw
mw
mg
a+s
bouwnaad: verschillende types metselwerk onder en boven naad
metselwerk bedekt met mossen en vochtig tgv regenwaterafvoer
metselwerk plaatselijk verzakt
mw
mg
2.00
barst
barst
h+db
bouwspoor
2.24
h+db
barst


landmeter pas nok 18.67
(7.16 huidige pas)
ad
reekt,
algemeen: bovenste laag bakstenen
van de muizentand zit los
4.20 (muurplaat dak)
nieuw metselwerk. Houten balk
ingemetseld
4.08
bovenste gedeelte muizentand weg,
houten balk rust op metselwerk
muizentand
voegen zijn weggevallen
3.67
3.64
landmeter pas dakgoot boven
15.20
3.33
mz
mw
mg
2.22
h+db
nul pas
0.00
0.10
0.08
-0.06
a+s
metselwerk in slechte staat,
deels weggevallen
plint grijs geschilderd op metselwerk

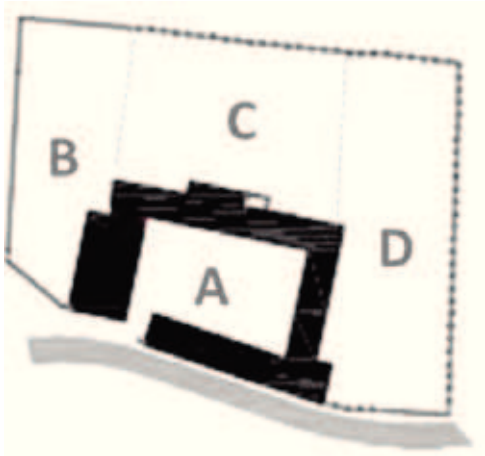

gedeelte muizentand weggevallen,
metselwerk in slechte staat
3.60
mw
mw mw
1.89
h+db
-0.18
mz
bouwnaad
mw
1.85
h+db
-0.19
3.56
muizentand
deels ontbrekend
barst




landmeter pas nok 18.75
(7.24 huidige pas)
ad
end
zone gevelmetselwerk bolt naar
buiten tgv spatkrachten dak
metselwerk brokkelt af
metselwerk brokkelt af
landmeter pas dakgoot boven
15.15
zone gevelmetselwerk bolt naar
buiten tgv spatkrachten dak
mz
mz
uiteinde
balk
barst
kg
a+s
barst
de topgevel scheurt los
mw
mw
mw
houtwerkdoor
1.50
barst
barst
barst
gat
h+db
h+db
mw
0.70
mw
plint grijs geschilderd op metselwerk
mg
mg
0.00
metselwerk brokkelt af

2. LANDSCHAPPELIJKE ERFGOEDELEMENTEN

Voor de **groenstructuur** wordt volgende onderverdeling van zones gehanteerd:



Zone A: Het erf
Zone B: Franse tuin
Zone C: Boomgaard
Zone D: Weiland met hoogstambomen

2.1 Beschrijving bestaande toestand per zone

Zone A - Het erf
Het grote erf is enkel onderbroken ter hoogte van het ijzeren toegangshek tussen het voormalige woonhuis en de patattenkelder. Kenmerkend is de grote gekasseide oprit die meedraait ten noorden van het grasveld tot de doorgang (onder dak) naar de tuin. Tussen de kasseien en het gebouwencomplex ligt (net iets hoger) een pad uit bakstenen van zo'n 1,2 meter breed. In het midden van het grasveld bevindt zich een Paardenkastanje (Aesculus Hippocastanum) van zeker 150 jaar oude, aangetast door kastanjemineermot. Een oude wilde wingerd (Parthenocissus) kenmerkt de oostgevel van het voormalige woonhuis en is zeker 80 jaar oud en in goede staat.

De scheiding tussen kasseien en grasveld (zijde Spireae-haagje en Hortentiaborder) werden tijdelijk verplant. Gevelbegroeiingen zijn teruggesnoeid.

Zone B – Franse tuin
Restanten van een 'Franse Tuin' met rechtlijnige structuren gevormd door Buxushagen en enkele opgeschoten geschoren buxusbollen en –hagen die mee de assen bepalen. De assen zijn nog beperkt herkenbaar aan het profiel in het gazon. Kenmerkende elementen zijn de Treures en de beukenhaag als scheiding met de boomgaard. 3 hoge coniferen overheersen deze zone en verzuren de grond. 9 Italiaanse populieren op de perceelsgrens ten westen zijn 'kaprijp' maar vormen geen acuut gevaar. Een schijnhulst en sierappel benadrukken het siertuinaspect.

Enkele betonnen zitbanken en ornamenten zijn overblijfselen van een jaren '70 tuinmeubilair. De scheiding met de voormalige moestuin werd gevormd door een verwaarloosde ligusterhaag die nu kort gezet is. Rondom deze zone is een oude opgemetste muur (zo'n 2 meter) afgewerkt met een boomse pan. Op het einde van de tuinmuur is de stam van de hoge Carpinus 1 geheel geworden met de muur. Enkele jonge bomen (zaailingen)staan te dicht tegen de muur aangeplant. De woekerende klimop werd reeds deels verwijderd. In de voormalige moestuin zijn nog restanten van de stammen van leiperen waar te nemen.

Het pad (tegels in ruitvorm) aan de achterzijde van het woonhuis is nog net waarneembaar maar grotendeels overgroeid door gras. Langs de straatzijde is de nis met de geboorte van Christus ingewerkt in de ommuring.

Zone C – Boomgaard
In het profiel van het gazon zijn nog restanten van het rechtlijnig patroon merkbaar. Oude en minder oude streekeigen hoogstam fruitbomen maken een grid-structuur. De openheid van destijds is verminderd door struikbeplanting langs de zijkanten. De voornaamste overgebleven fruitbomen zijn 3 appelbomen en een (niet-producerende) kers. Daarnaast is er een hoog opgeschoten Tamme Kastanje, een Venijnboom en aanpalende imposante Haagbeuk (in boomvorm) in het noord-westen. De boomgaard is afgescheiden van de omliggende akkers door een houtkant met voornamelijk Carpinus Betulus.

In het zuiden van de boomgaard bevindt zich een oude opgemetste (Ø2m) waterput gebruikt ten tijde van stokerij-activiteiten.

Zone D – Weiland met hoogstambomen

Deze zone heeft een aantal uitlopers van de boomgaard zoals de oude beeldbepalende Es (Noord-oosthoek), de uit een gevallen stronk opschietende appelbomen, de 2 perelaars en een instabiele notelaar. Daarnaast bevinden zich kortbij het Wagenhuis een Es (in 'hakhoutstoofvorm', niet onderhouden) waar een ongelukkige terreinophoging heeft plaatsgevonden en een meerstammige Boswilg (virus, deels gescheurd).

In het noorden van deze zone werd een moestuin aangelegd. Daarnaast is er een ommuring (zuid-Oostelijk deel) met een betonnen ipv pannen kap.

Rondom

De meeste paden van de oorspronkelijke padenstructuur achter het perceel (beschermd agrarisch gebied) werden recent (2010-2013) afgeschaft. De arbeiderswoningen aan de overkant van de straat zijn opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed.

DEEL IV. BESCHRIJVING VAN ERFGOEDWAARDEN

1. BOUWKUNDIG ERFGOEDWAARDEN

1.1 Beschrijving erfgoedwaarden

De historische analyse toont aan dat de vierkantshoeve Hof ter Beemt een rijke geschiedenis van verbouwing heeft gekend. De erfgoedelementen- en kenmerken die we vandaag zien dateren voornamelijk van de 19e eeuw waar de hoeve de vorm kreeg die we vandaag nog steeds zien. Deze periode binnen de geschiedenis van de hoeve beschouwen we als de 'hey day', dit wil zeggen het hoogtepunt dat de hoeve heeft gekend. Voor de beschrijving van de erfgoedwaarden refereren we dan ook naar deze periode:

1.1.1 typerend volume van de vierkantshoeve

a. Gesloten vorm, eenheid:

Gedurende de 19e eeuw, begin twintigste eeuw krijgt de hoeve de gesloten vorm die we ook vandaag waarnemen: de hoeken tussen de verschillende vleugels werden ingevuld, het pannendak loopt volledig door over de stallen, het wagenhuis en de schuur. De nokhoogte, alsook de hoogte van de zinken hanggoten van deze drie vleugels is zo goed als gelijk en lopen in elkaar door. De gemetselde gevels zijn op eenzelfde manier afgewerkt waardoor de hoeve – hoewel deze verschillende bouwfases heeft gekend – als een eenheid wordt ervaren.
Binnen dit geheel blijft de westelijke vleugel met het woonhuis duidelijk voelbaar als eigen identiteit. De andere vleugels zijn zoals gezegd sterk met elkaar verbonden maar blijven herkenbaar door hun typerende schrijnwerkopeningen die getuigen van hun historische functie.

b. Historische doorgangen:

De vier vleugels bakenen het erf af. De westelijke vleugel (woonhuis) en zuidelijke vleugel (schuur) eindigen in een tipgevel, hier bevindt zich een historische doorgang - met ijzeren toegangshek – tussen het erf en het dorp. Op de tipgevel van de schuur staat 'Ter Beemt' geschilderd boven een toegang tot de patattenkelder.
Op de hoek van de noordelijke en oostelijke vleugel bevindt er zich een historische doorgang tussen het erf en de tuin.

c. Differentiatie en herkenbaarheid van het woonhuis:

Het dak van het woonhuis (westelijke vleugel) reikt hoger en wordt gesierd met gemetselde schouwen, de straat- en achtergevel zijn afgewerkt met rotspleister en gecementeerde grijsgeschilderde banden rondom de schrijnwerkopeningen, de maatgeving van de schrijnwerkopeningen zijn eigen aan een woonfunctie. Ter hoogte van deze vleugel bevindt zich een bakgoot aan de erf- als tuinzijde, in tegenstelling tot de andere vleugels waar enkel een hanggoot aan de erfzijde werd geplaatst.
Het oorspronkelijke woonhuis is mee opgenomen in het geheel maar blijft voelbaar als een aparte entiteit binnen de samenhangende entiteit.

1.1.2 ruimtelijke indeling van de verschillende vleugels

a. Kamerstructuur van het woonhuis versus grote open ruimtes in functionele vleugels

In het woonhuis is de oorspronkelijke kamerstructuur grotendeels behouden en kent de typische 'schone kamer', bijkeukens, opkamer, ruime kelder en meerdere schouwen. Dit in tegenstelling tot de vleugels met stallen, wagenhuis en schuur waar we grote open ruimtes terugvinden.

b. Verbouwde arbeiderswoningen

Van de vroegere 2 arbeiderswoningen is, behalve de vermoedelijke raam en deuropeningen en een deel met afhangend dak, weinig overgebleven. De deur naar het erf is wel behouden. Een grondige renovatie heeft er plaatsgevonden tot eengezinswoning. Deze hoek van de hoeve onderscheidt zich van de rest, zowel vandaag als vanuit historisch standpunt. Deze zone van de hoeve is niet mee beschermd als monument.

1.1.3 typerende schrijnwerkopeningen

De diverse ruwbouwopeningen zijn typerend en getuigen van de historische functie: kleine staldeuren, grote boogvormige openingen in het koetshuis (waarin anno 1981 nog de originele arrenslede of sneeuwslede stond), grote poorten voor de schuur (hoge dorsmachine in deze schuur gereden om daar van dichtbij de oogst te kunnen dorsen

door de rechthoekige poort en doorrit in de vierde travee), klassieke raamopeningen voor de woonfunctie en kleine ramen met stalen kaders en groene textuur-beglazing die getuigen van de functie als stokerij.

We merken op dat de historische schrijnwerkopeningen voornamelijk geconcentreerd zijn aan de zijde van het erf, de gevels aan de tuinzijden vertonen – met uitzondering van het woonhuis – enkel een beperkt aantal openingen.

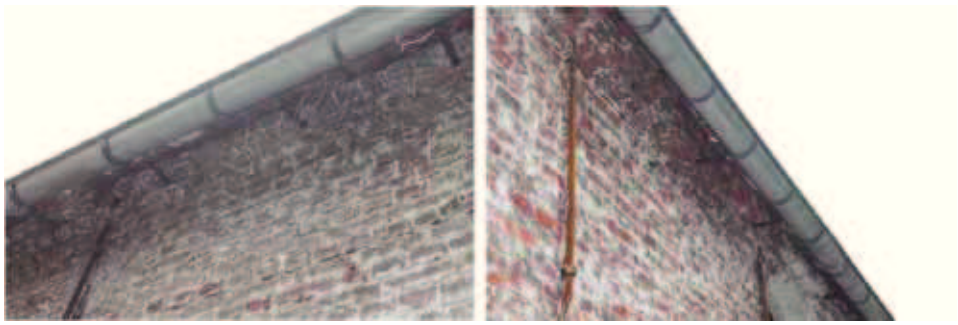
1.1.4 daken

De daken zijn opgebouwd uit een historische houten gebinte - waarschijnlijk bestaande uit deels olm, populier en grenen - dat verschilt van vleugel tot vleugel, historische gootdetails met de zinken halfronde hanggoten, afwerking met Vlaamse pannen, de schouwelementen ter hoogte van het woonhuis en de industriële schouw ter hoogte van de Stokerij als getuige van het industriële verleden.
De noordelijke vleugel heeft twee dakkapellen, onlosmakelijk verbonden met de functie van deze vleugels als stallen: boven de varkenstroggen bevond zich de voormalige graanzolder met een deuropening op 2 meter hoogte. Meer oostelijker bevindt er zich een dakkapel met deur voor het hooi.

<u>Goten en regenwaterafvoeren – beschrijving bestaande toestand:</u>
1. De houten bakgoot (aangepast bij de verbouwingen in de jaren ’50) voor- en achteraan het woonhuis, geolied.

2. Zinken halfronde hanggoot, gedragen door goothaken. Hierbij worden de goothaken ondersteund door stalen pinnen die in de gevel zitten en wordt de hanggoot aan de goothaken vastgemaakt door middel van een stalen beugel/klem: erfzijde oostelijke en zuidelijke vleugel en straatzijde zuidelijke vleugel (schuur en wagenhuis).

3. Zinken halfronde hanggoot gedragen door goothaken met achterliggende stalen steunen (ondersteunen de goot aan de achterzijde): erfzijde van de noordelijke en oostelijke vleugel



4. Zinken vierkante hanggoot gedragen door goothaken en stalen beugels. Hier geen stalen pinnen of ondersteuningen. We vinden hier ook geen muizentanden terug dus de stalen pin zou hier ook geen constructieve betekenis hebben. Wel zien we een houten boordplank tegen de muur : tuinzijde van het hoekhuis.

Verder merken we op dat er achteraan – aan de tuinzijde – nergens goten zijn behalve de bakgoot aan het woonhuis en een plaatselijke hanggoot aan de stokerij.

<u>Dakaansluitingen –beschrijving bestaande toestand:</u>

De aansluiting van de pannen ter hoogte van de tipgevels (poorthuis, herenhoeve en schuur) en de aansluiting van de nok gebeurt door aan afstrijking met mortel. De aansluiting op opgaand metselwerk zoals aan de schouwen gebeurt met loden slabben.

1.1.5 gevels

De gevels bestaan uit historisch metselwerk met kalkmetselmortel die in de huidige toestand zijn afgewerkt met meerdere kalkverflagen en synthetische verflagen, rotspleister en gecementeerde plinten. We verwijzen hierbij naar de diagnosenota van de gevels zoals opgenomen in deel III: inventaris van erfgoedelementen
De afwerking van de gevel, de plinten, de smeedijzeren muurankers en de bijzondere schrijnwerkopeningen vormen samen de waarde van de gevels.

1.1.6 buitenschrijnwerk

We vinden twee soorten historisch schrijnwerk terug: kleine vaste ramen met stalen kaders en groene textuur-beglazing en de opgeklampte staldeuren. Ze getuigen van het historisch verleden van stokerij enerzijds en boerderij anderzijds.
Daarnaast vinden we recent schrijnwerk in het woonhuis wat een negatieve waarde heeft doordat de houten kaders niet geïnspireerd zijn op een correct historisch model. Dergelijke ingrepen, alsook de aanpassingen in het interieur doen het woonhuis minder authentiek aanvoelen dan de andere vleugels.

I.1.7 binnenmuren in metselwerk

De aanwezige gemetselde muren zijn de binnenmuren van het woonhuis, de restanten van de tipgevels van de 18e eeuwse kernstructuur en de binnenzijde van de gevels. Ze bestaan uit historisch metselwerk en definiëren mee de historische structuur.

I.1.8 historische tussenvloeren

In het woonhuis vinden we nog (hoewel al sporen van aanpassingen) historische houten moer- en kinderbalken in enkele kamers. In de andere vleugels - met stallen, stokerij en wagenhuis - worden 19^{e} eeuwse troggewelven gevonden.

I.1.9 interieurelementen

Het interieur van het hele hoevecomplex heeft door zijn historische functie (stal, schuur, wagenhuis) enerzijds en door storende recente invullingen anderzijds zo goed als geen erfgoedwaarde.
De recente invullingen (sinds ’50) zijn niet enkel storend maar doen afbreuk aan de waardevolle erfgoedelementen:
- aanbouwen ten noorden van de noordelijke vleugel blazen het volume op
- recente verbouwingen van de noordvleugel - bij de inrichting van een deel van de hoeve als kunstgalerij en café (jaren ’80), brasserie (jaren ’90) en scoutslokaal (1945-1974) - doen afbreuk aan het industriële karakter van de stal- en schuurvleugels (spots, aangebrachte plankenvloer, recente betegeling, nieuwe openingen in binnenmuren met ‘gemetselde’ chambrant’,…).
- recente verbouwingen in het woonhuis zijn slordig uitgevoerd en camoufleren bouwfysische problemen.

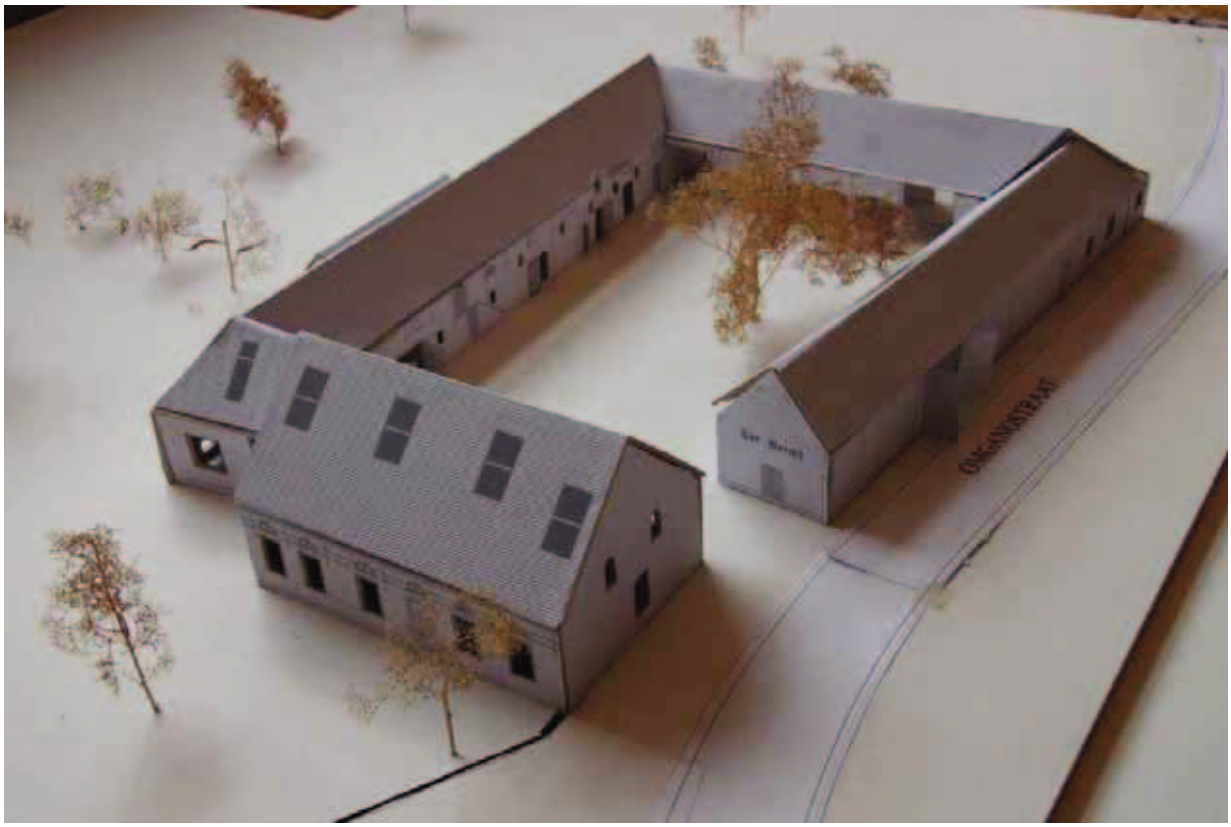
Hieronder de beperkte interieurelementen die was als waardevol beschouwen:
<u>a. Katrolsysteem wagenhuis:</u>
In het wagenhuis vinden we het ‘katrol’ systeem: een houten balk die een overspanning maakt tussen twee spanten en daarbij via een ‘driehoekstructuur’ aan de trekkers van desbetreffende spanten zijn verbonden.
<u>b. Historische vloerafwerkingen:</u>
Meerdere waardevolle tegelvloeren op het gelijkvloers van het woonhuis: natuursteen en boomse tegels.
<u>c. Voederbakken en tussenschotten in natuursteen:</u>
In de noordelijke vleugel vinden we de oude drink- en voederbakken terug met tussenschotten uit blauwe hardsteen.

2. LANDSCHAPPELIJKE ERFGOEDWAARDEN

We verwijzen naar deel II Historische nota (hfdst II.2.1 tuinhistoriek en cultuurhistorische waarde) en deel III Inventaris (hfdst III.2.1 beschrijving bestaande toestand) waar dit thema uitvoerig werd opgenomen.

DEEL V. VISIE EN BEHEERSDOELSTELLINGEN

1. BOUWKUNDIGE BEHEERSDOELSTELLINGEN



1.1 Hoofddoelstellingen

De hieronder beschreven hoofddoelstellingen gaan uit van de bescherming van het hoevecomplex dewelke het behoud, herstel en waardering van het bouwkundig erfgoed en open ruimten met erfgoedwaarde beoogt.
Voor een vlotte lezing hanteren we hierbij nagenoeg dezelfde hoofdstukken zoals opgenomen in hoofdstuk IV: erfgoedwaarden.
Gezien het dossier reeds ver gevorderd is en er reeds vele voorbesprekingen met de afdeling erfgoed zijn geweest hebben we voor bepaalde erfgoeddoelstellingen de concrete maatregelen en/of uitvoeringsmethode hieronder beschreven. Dergelijke specifieke richtlijnen verantwoorden de tabel van werkzaamheden zoals opgenomen in deel VI.

1.1.1 typerend volume van de vierkantshoeve

Opwaarderen van een coherent beeld van de 19e eeuwse vierkantshoeve: respecteren van de historische volumetrie met behoud van de bestaande nokhoogtes en goothoogtes, opnieuw vrijmaken van de oorspronkelijke achtergevel en integratie van de historische doorgangen.

1.1.2 differentiatie ruimtelijke indeling van de verschillende vleugels

De historische ruimtelijke indeling als leidraad voor het ontwerp. De kamerstructuur van het woonhuis kan aanpassingen verdragen zolang het idee van de kamerstructuur behouden blijft. De industriële open ruimtes van de functionele vleugels worden zo open als mogelijk ingevuld.
De restanten van de tipgevels van de18^{e} eeuwse structuren in de stallen dienen mee geïntegreerd te worden in het ruimtelijke ontwerp. Recent invulmetselwerk dient verwijderd te worden in functie van herstel originele kamerstructuur.

1.1.3 typerende schrijnwerkopeningen

Bestaande schrijnwerkopeningen worden integraal behouden en ingezet in het ontwerp van de wooneenheden.

1.1.4 daken

Uit de diagnose van de bestaande dakstructuur concluderen we dat – met uitzondering van het woonhuis – de bestaande spanten ondergedimensioneerd zijn en de houten onderdelen plaatselijk tot globale aantastingen vertonen door houtborende insecten, meer bepaald kleine klopkever (Anobium punctatum). Vooral in de noordelijke vleugel stellen we vele aantastingen vast.
Er werd een stabiliteit technische oplossing gezocht waarbij (1) de historische dakstructuur (spanten, gordingen, windschoren) maximaal behouden blijven en waar nodig hersteld en/of versterkt. Enkel waar bestaande houten structuren in een ondermaatse staat zijn (vb. verregaande aantasting door houtrot) of zeer recent vervangen zijn kunnen deze elementen niet behouden. De historische spanten blijven maximaal zichtbaar (2) de huidige volumetrie van de daken niet wijzigt, (3) de originele detaillering ter hoogte van de gootaansluiting, nokken,… gerespecteerd worden en (4) de gewenste isolatiepakketten gerealiseerd.

In het algemeen is alle dakbedekking te demonteren. De secondaire draagstructuur van de kepers is – met uitzondering van het woonhuis – overal te vervangen. In de zone waar geen binnenisolatie komt (bvb. de fietsenberging) kunnen ook de kepers maximaal behouden blijven.
Er worden correcte onderdaken geplaatst, pannen- en tengellatten worden vernieuwd. Er worden nieuwe pannen voorzien: rode Vlaamse Pan.

<u>Goten en regenwaterafvoeren – beschrijving erfgoeddoelstellingen:</u>
Vanuit deze vaststelling en aansluitend op het overleg met erfgoed dd 04/06/2015 worden volgende concrete maatregelen vastgelegd:
- We weten uit fotomateriaal dat het gootdetail met de stalen pinnen zoals we terugvinden aan de straatgevel van de schuur pas na 1980 werd uitgevoerd. Dit detail wordt aanvaard als een juist detail dat een correct historisch beeld geeft. Dit gootdetail wordt trouwens ook teruggevonden bij andere historische panden in de historische kern van Zingem.
Het bestaande gootdetail met stalen pinnen blijft behouden en/of gedemonteerd en teruggeplaatst: erfzijde oostelijke vleugel en erf- als straatzijde van de zuidelijke vleugel.
- aan de erfzijde van de noordelijke vleugel wordt het historische gootdetail behouden
- de vierkante bakgoot aan de tuinzijde van het hoekhuis wordt als storend beschouwd en wordt vervangen door een halfronde zinken bakgoot, eenvoudig hedendaags model.
- aan de tuinzijde, waar zich nu geen goot bevindt, wordt een eenvoudig zinken hanggoot voorzien.
- de bakgoot van het woonhuis is in goede staat en mag behouden worden. Wel is het raadzaam om de kroonlijst aan te passen met een profilering die beter aansluit op de 19e eeuwse bakgoot. De bakgoot wordt in dezelfde kleur geschilderd als de gevel (witte tint) om er niet teveel aandacht op te leggen en ook een rustig beeld te geven (in combinatie met de rode dakpannen).

1.1.5 gevels

Alle aspecten en onderdelen van de gemetselde gevels (metselwerk, afwerklagen, metalen onderdelen, plinten) dienen hersteld te worden, met historische materialen en methodes. De recente en niet compatibele schilderlaag alsook oude cementeringen en cementinvullingen werden reeds verwijderd, hiervoor werd een machtigingsaanvraag (dd 09/10/2014) ingediend.
Gezien de reeds gedetailleerde voorbespreking wordt hieronder ingegaan op de specifieke maatregelen die genomen worden (we verwijzen ook naar de tabel met werkzaamheden zoals opgenomen in deel VI)

Technische beschrijving:
- Het metselwerk wordt hersteld: barsten worden ingebonden, slecht voegwerk wordt manueel uitgehaald en hervoegd met een kalkmortel, de aangetaste stenen worden vervangen door stenen naar origineel model).
Het manueel uithalen van het voegwerk gebeurt als volgt: de verweerde lintvoegen worden eenmaal ingeslepen met

de slijpschijf om de spanning te breken, dit in het midden van de voeg. De frees is aan te passen aan de voegbreedte. De resterende mortel in de lint-en stootvoegen wordt verwijderd met een beitel tot op een diepte van min. 20 mm. De pneumatische beitel met kromme bek kan hiervoor aangewend worden, erop lettend zo weinig mogelijk schade aan het steenwerk aan te brengen. De druk is aan te passen.
Het inbinden van de barsten gebeurt als volgt: grote verticale scheuren worden gewapend met inox spiraalankers, en daarna geïnjecteerd of vol opgevoegd met kalkmortel. Individuele gescheurde stenen worden uitgenomen. Een inox spiraalanker diameter 4.5mm wordt ingewerkt en ingelijmd met een kalkmortel NLH 3.5. Er wordt hervoegd met kalkmortel.

- Afgaande op het originele uitzicht van de gevels, lijkt op het eerste zicht, een kwartsgevulde mineraalverfsysteem een goede optie, met een bijkomende toplaag van een ééncomponentige mineraalverf.De licht gechargeerde samenstelling geeft de garantie van het opvullen en temperen van kleine porieën, scheurtjes en allerhande oneffenheden.
Na het reinigen van de gevel door middel van een straaltechniek blijkt dat deze optie niet zal voldoen. De stenen waren veel brozer dan eerst gedacht. Het originele 'gladde' uitzicht zal niet kunnen benaderd worden met het eerst voorgestelde systeem. Daarom wordt gekozen voor het volgende gevelsysteem: De gevels dienen voorzien te worden van een beschermlaag die uitdroging toelaat, dus erg damp-open is, en tegelijk weinig waterdoorlatend is voor slagregen. Kalei is hiervoor uiteindelijk de enige duurzame oplossing. Op de kaleilaag wordt een mineraal gebonden gevelverf op basis van silicaten aangebracht.

- Voorafgaandelijk worden proefopstellingen geplaatst. De stalen worden uitgevoerd in verschillende tinten wit. De uiteindelijke kleur van de gevelafwerking zal in overleg met Onroerend Erfgoed, de opdrachtgevers en de architecten vastgelegd worden tijdens de restauratie.

- Alle metalen onderdelen worden ontroest en opnieuw geschilderd (zwart).

- Restauratie plint:

  - In de bestaande toestand vinden we enerzijds gecementeerde en geschilderde plinten terug, anderzijds enkel geschilderde plinten. We verwijzen hiervoor naar de pathologieplannen waarop dit werd aangeduid. Voornamelijk de tuinzijde van de noordelijke en oostelijke vleugel vertonen sterk beschadigd metselwerk, aangetaste gecementeerde plinten en afgebladderd schilderwerk in de plintzone.
  - In de huidige toestand wijkt de kleur van de plint af van deze van de rest van de gevel: lichtgrijs versus wit. Ter hoogte van het woonhuis - waar de plint tot onder de raamdorpels is doorgetrokken - is aan de erf-zijde en straatzijde het onderste deel van de plint lichtgrijs geschilderd en heeft een natuursteenimitatie, het bovenste deel is wit, deels lichtgrijs geschilderd en heeft een baksteen (groot formaat) imitatie. Op de foto's van de jaren '80 lijkt het echter dat het bovenste deel van de plint van het woonhuis volledig wit was (het kleurverschil valt samen met de natuursteenimitatie). De baksteenimitatie is hier niet te zien (mogelijks ook door de mindere kwaliteit van de foto). Aan de achtergevel van het woonhuis is de plint volledig grijs geschilderd.

  - de bestaande gecementeerde plinten worden verwijderd en vervangen door een voorgemengde minerale saneringsmortel op basis van natuurlijke hydraulische kalk. Op de gevels waar we nu geen gepleisterde plint terugvinden zal de nieuwe saneerplint ook aangebracht worden ter bescherming van het metselwerk.
  Het pleistersysteem is perfect waterwerend maar tegelijkertijd ook zeer dampdoorlatend.
  Het is raadzaam eerst een hechtlaag aan te brengen op basis van natuurlijke hydraulische kalk en passende toeslagstoffen met een maximale korrelgrootte van 4mm.
  - de plint wordt afgewerkt met een mineraal gebonden gevelverf op basis van silicaten

  - De nieuw aangebrachte plint ter hoogte van de gevel aan erfzijde van het woonhuis wordt tot de oorspronkelijke hoogte opgetrokken (onderkant dorpel), met huidige baksteen- en natuursteenimitatie. De plint wordt waterpas aangebracht ten opzichte van de vensterbanken. De plint wordt terug in de grijze tint geschilderd, tot op niveau als in bestaande toestand. Aan de achtergevel blijft de plint tevens op

oorspronkelijke hoogte (onderkant dorpel) behouden en wordt ook daar in de grijze tint geschilderd zoals in bestaande toestand.

- Restauratie rotspleister:

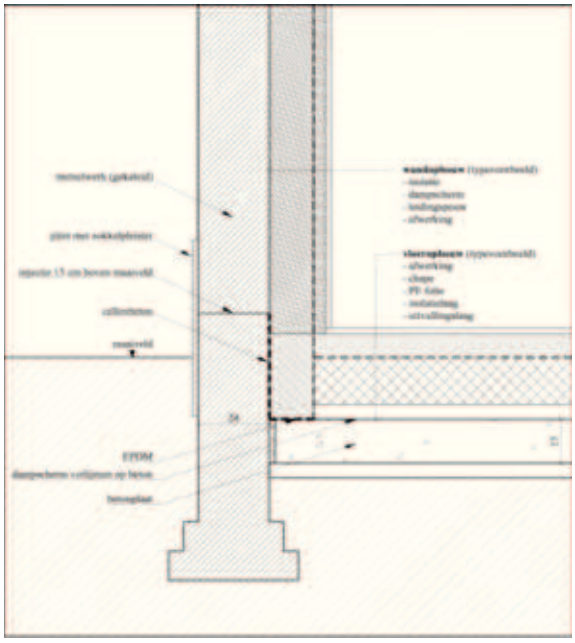
  - de rotspleister op de zij- en achtergevel van het woonhuis komt los. Bij de vrijleggingen bleek dat – onder de rotspleister - rondom de bestaande achterdeur van het woonhuis een kader in grijze baksteen is aangebracht, wat bevestigt dat de rotspleister in een latere fase is aangebracht. Op deze grijze bakstenen kunnen we – althans niet op basis van deze vrijlegging - geen sporen van een afwerking waarnemen.

  - De rotspleister wordt sowieso verwijderd, dit omwille van de slechte staat enerzijds en anderzijds het feit dat de pleister op basis van cement niet compatibel is met de binnenisolatie die wordt ingebracht. Na het verwijderen van de bestaande rotspleister zal de gevel geëvalueerd worden.
  Als het metselwerk in goede staat is kan onderzocht worden of er zich een afwerking op de gevel bevond vóór de rotspleister. Indien we een oudere afwerklaag kunnen aantonen valt het te overwegen om deze afwerking opnieuw aan te brengen. In dit geval zullen ook de gecementeerde lijsten rondom de deur- en raamopeningen verwijderd worden. Indien we geen oude afwerklagen terugvinden is het raadzaam om de rotspleister opnieuw aan te brengen, gezien een gevel zonder afwerking geen duurzame oplossing is, zeker in combinatie met de binnenisolatie. In dit geval zou het aanbrengen van een ander type afwerking dan de rotspleister historisch gezien een verkeerde keuze zijn.

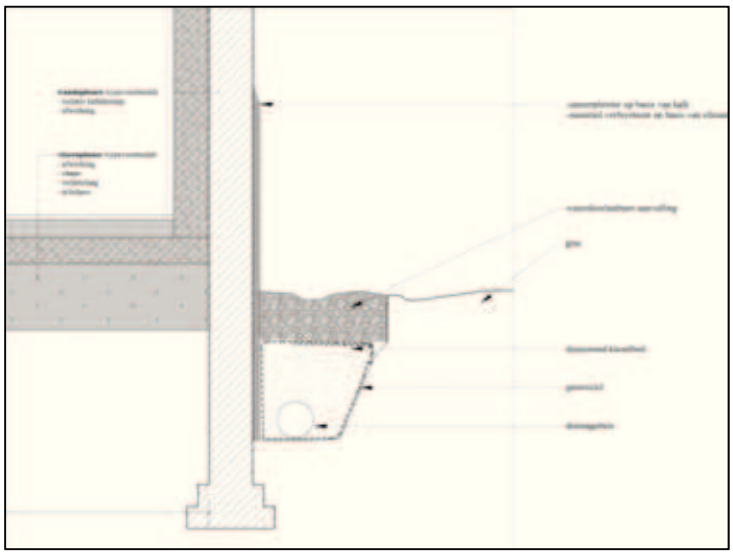
  - Voorlopig wordt er uitgegaan van een 'reconstructie' van de rotspleister aangezien we enerzijds verwachten dat het metselwerk in niet zo'n goede staat zal zijn en anderzijds gaat de rotspleister hand in hand met de visie op het terugbrengen van een coherent beeld van een 19e eeuwse vierkantshoeve. Voor de nieuwe rotspleister wordt een minerale pleister gebruikt, dewelke wordt geschilderd met een ééncomponentige mineraalverf

- Vochtinjecties van de gevel: er wordt een verschillende aanpak voorgeschreven voor de wooneenheden waar een betonplaat wordt voorzien, gecombineerd met voorzetwanden met cellulose als binnenisolatie met dampscherm dan voor de wooneenheden waar een schelpenlaag wordt gecombineerd met voorzetwanden in kalkhennep met leemafwerking zonder dampscherm.

Bij de wooneenheden met een betonplaat en voorzetwanden met cellulose worden de muren geïnjecteerd tegen opstijgend vocht. Er wordt geïnjecteerd 15 cm boven het maaiveld. Op de buitengevel komt een saneerpleisterplint. (zie plinten).



Bij de wooneenheden met een schelpenlaag als ondergrond en voorzetwanden met kalkhennep zonder dampscherm, wordt aangeraden om een drainage te voorzien. Vooral op die gevels met een hoge waterbelasting is dit een meerwaarde.. Hierbij wordt een drainagebuis in de grond gelegd, met daarboven grind, ingepakt in een geotextiel.



Het feit dat verschillende systemen worden toegepast voor het beschermen van de gevel is vrij uitzonderlijk. Hierdoor zal een visuele inspectie zeker nodig zijn en eventueel een monitoring met vochtsensoren. Deze maatregelen zullen de gevels beschermen.

1.1.6 buitenschrijnwerk

We onderscheiden hierbij vier situaties. Gezien de beoogde werkzaamheden wordt de visie op het buitenschrijnwerk hier uitvoerig beschreven:

1. BESTAAND HISTORISCH SCHRIJNWERK

<u>Algemeen:</u>
Het bestaande historische schrijnwerk wordt behouden en gerestaureerd.

<u>Specifiek:</u>
1.voorzetramen achter bestaande stalen ramen
Bestaande kleine ramen met stalen kaders en groene textuur-beglazing. We behouden deze ramen en plaatsen aan de binnenzijde opengaande (in functie van onderhoud) voorzetramen in de lijn van de binnenisolatie.
2. Het betreft de bestaande openingen met een houten poort (in vlak van de gevel, aansluitend op gemetselde tand in gevel). We behouden de poorten als 'luik', deze worden gerestaureerd. Het hang- en sluitwerk wordt nagekeken, gebreken in het hout worden hersteld, ze worden opgeschuurd en afgewerkt met houtkleurige afwerking.

<u>Uitzonderingen (besproken tijdens overleg met erfgoed op 04/06/2015)</u>
Algemeen wordt gevraagd het idee van het behoud van de staldeuren als luiken consequent door te trekken, hierdoor wordt het statuut van deze deuren beter begrepen. Op bepaalde plaatsen is het behoud van de bestaande staldeur echter niet mogelijk omwille van het feit dat de opening wordt aangepast (te klein). Hier zal er een nieuw poortje voorzien worden, naar historisch model maar aangepast aan de opening:

- R3.1: voordeur van hoekhuis: De opening werd verbreed gezien de bestaande opening slechts 67cm breed is op zijn smalste punt (vertanding in de gevel). De bestaande hoogte van 206 wordt hierbij behouden. Hier wordt een gereconstrueerd poortje (opgeklampte deur) voorzien dat kan openstaan. Er wordt een nieuwe betonnen latei voorzien die mee wit wordt geschilderd.
- R10.6: voordeur van stokerij: de opening werd verhoogd gezien de bestaande opening slechts 185cm hoog is en het

niveau nog 8cm hoger komt te liggen dan nu het geval is. Ook hier zal een nieuw gereconstrueerd poortje voorzien worden om het idee van de voormalige staldeur te behouden. Er wordt een nieuwe betonnen latei voorzien die mee wit wordt geschilderd.
- R10.8 (deur naar polyvalente ruimte Stokerij): Het statuut van deze deur is niet zo éénduidig als de andere deuren gezien de positie van de deur. De deur bevindt zich in het verlengde van de gevel van het woonhuis (aan de erfzijde) maar behoorde niet tot het (historische) woonhuis. Door de verbouwing in de tweede helft van de 19 eeuw (bloeiperiode van de Stokerij) werd het volume in deze hoek gesloten door de noordelijke vleugel van de stallen te verbinden met de vleugel van het woonhuis. Aan de tuinzijde sluit het verbouwde volume niet aan op de achtergevel van het woonhuis waardoor het originele woonhuis duidelijk afleesbaar blijft. Aan de zijde van het erf daarentegen, is de gevel van het originele woonhuis verlengd, de kroonlijst doorgetrokken en de vormgeving van de ramen op de eerste verdieping overgenomen. Onderstaande foto - van de periode 1940-1975 – toont duidelijk aan dat het visueel de bedoeling was de architectuur van het woonhuis door te trekken over de gehele vleugel (erfzijde). Bovendien is in dezelfde periode het dak en schrijnwerk van het woonhuis aangepakt waardoor de continuïteit tussen origineel en aangebouwd volume nog sterker is. Aangezien de 19e eeuw als bloeiperiode wordt genomen en hiernaar verwezen wordt bij het verantwoorden van de restauratie opties lijkt het historisch correct om de deur en schrijnwerk in deze hoek op eenzelfde manier aan te pakken als dat van het woonhuis:
- R10.7, R10.8, R10.9 worden wagongroen geschilderd
- R 10.8 krijgt dezelfde vormgeving als R 11.2 (voordeur Herenhoeve)
- R10.9 krijgt zelfde vormgeving als de half maanvormige ramen op de eerste verdieping van poorthuis en herenhoeve
Het statuut van de deur is dan ook geen op zich staand gegeven, er dient een duidelijke uitspraak te komen over deze hoek: doorlopen van de kroonlijst, vormgeving raam eerste verdieping, deur, kleurstelling buitenschrijnwerk…. De historische leesbaarheid zal hier de leidraad zijn voor een goede oplossing.

2. BESTAAND HISTORISCHE OPENINGEN MET VERDWENEN HISTORISCH SCHRIJNWERK

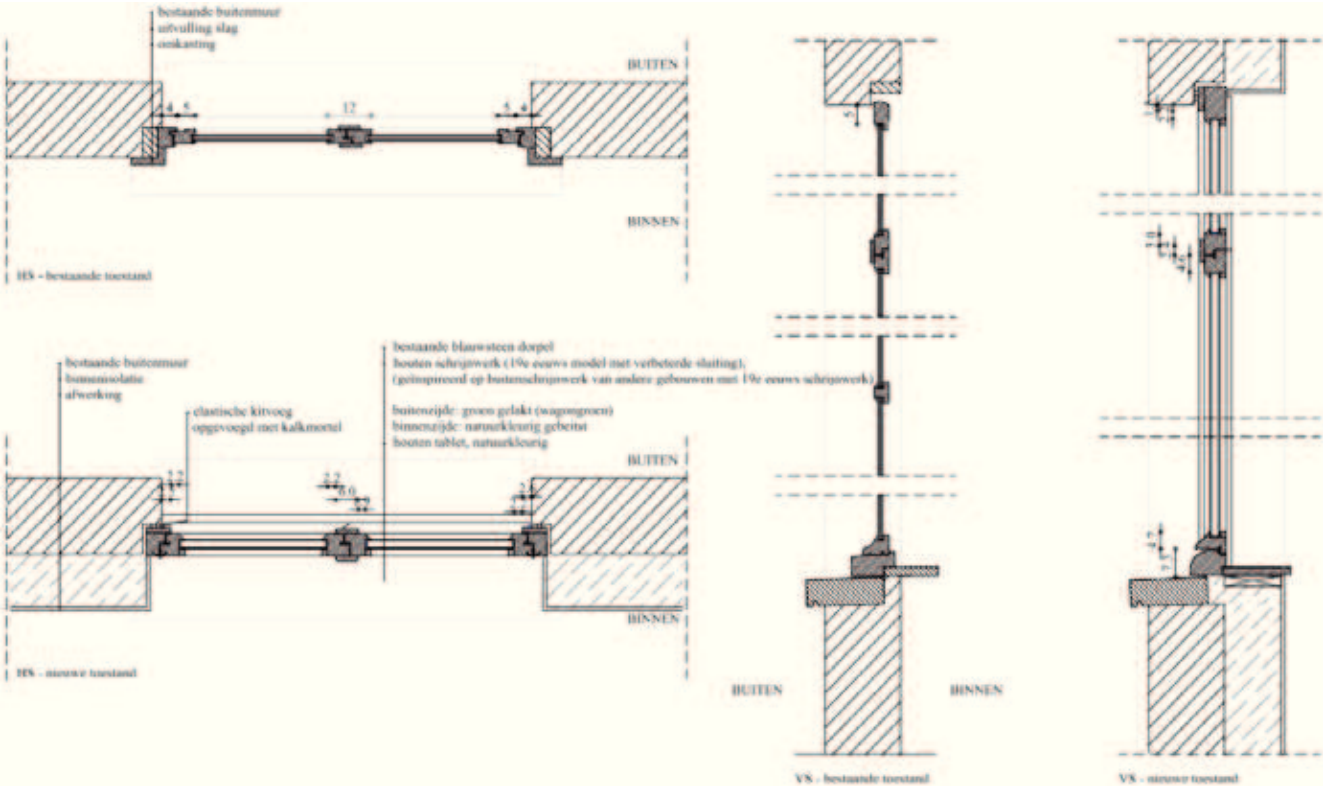
Algemeen:

In het woonhuis is het historische schrijnwerk verdwenen. Het recente schrijnwerk op het gelijkvloers wordt verwijderd en vervangen door schrijnwerk met een eenvoudig (type platteland) 19e eeuwse profilering en historisch correcte verhouding tussen bovenlicht en opendraaiende vleugels. Het schrijnwerk is perfect wind- en waterdicht en wordt voorzien van dubbele beglazing.

Specifiek:

Hierbij de gemaakte afspraken tijdens een overleg met erfgoed (04/06/2015):

- Schrijnwerk maximaal achter slag zodat een zo fijn mogelijk geheel ontstaat: De originele raamslagen werden in het verleden kleiner gemaakt door het invullen met gebakken kleitegels en mortel. Door deze terug te verwijderen worden de oorspronkelijke raamopeningen met hun respectievelijke raamslagen en dagkanten hersteld. Zodoende kunnen de ramen meer achter slag geplaatst worden dan de huidige ramen zodat het aanzicht fijner wordt.
- Steenlijst zo eenvoudig en robuust mogelijk, liefst type kwartrond. De verhoogde opzetstukken zoals wordt gezien bij de historische interpretatie is niet toegestaan. Jan Mortier raadt aan om de condensgaatjes in de voorzijde van de steenlijst te voorzien. Indien deze zich onderaan bevinden geeft dit vaak problemen als het raam (onbewust) wordt afgekit ter hoogte van de dorpel.
- De waterlijst moet over de steenlijst komen
- Mastiek vervangen door hout is mogelijk als deze onder een helling van 45° wordt afgeschuind. Een houten glaslat aan de binnenzijde wordt toegestaan (rechthoekig zonder inkepingen, zie verder)
- Het kalf (de horizontale lat aan de buitenzijde) zo eenvoudig mogelijk: gewoon vlak.
- Schrijnwerk zo eenvoudig mogelijk: inkepingen of insprong ter hoogte van de hoeken van de profielen dienen vermeden te worden. Dit maakt het net 'fake'.
- Een kipfunctie is niet toegelaten. Het beeld van een historische hoeve met een gekipt raam is niet correct.
- Aan de binnenzijde mag het raam er hedendaags uitzien. Gezien de toegestane aanpassingen van het interieur wordt hier geen historisch beeld nagestreefd. Modern hang- en sluitwerk is toegestaan.
- De ramen worden aan de buitenzijde dekkend gelakt in 'wagongroen'.
- Ook de boograampjes op de eerste verdieping worden vernieuwd met een zelfde profilering.



Uitzonderingen (besproken tijdens overleg met erfgoed op 04/06/2015)
- Voordeur en achterdeur van de herenhoeve: Hier bevindt zich in de bestaande toestand een raam. Vanuit de historische studie en ook na het bestuderen van de zolder (interne tipgevels, schouwen,..) concluderen we dat het woonhuis 3 fases heeft gekend. De wooneenheid 'herenhoeve' bevindt zich in de tweede uitbreidingsfase van het woonhuis zoals we het vandaag kennen. In de voorgevel en achtergevel van de herenhoeve trekken we twee ramen naar beneden tot deur. Deze deuren zijn maximaal beglaasd zodat duidelijk is dat dit niet de historische voordeur is van het woonhuis. Beide ingrepen bevinden zich in de 'uitbreiding' van het originele 18e eeuwse woonhuis, wat de leesbaarheid verhoogd.
- Ramen aan de achtergevel van de herenhoeve en poorthuis: de huidige dorpels bestaan uit tegels die werden gecementeerd met daarop een asbest-leien plaatje. Deze worden vervangen door natuursteen dorpels die doorlopen tot onder het stucwerk rond de ramen.
- R12.7 (achterdeur van poorthuis): hier geldt dezelfde logica als in de voorgevel: zijnde het behoud van de differentiatie tussen de originele achterdeur van het woonhuis en de nieuwe achterdeur die we inbrengen in de herenhoeve (ook gelegen in het woonhuis maar in een later toegevoegde fase). Deze deur moet een meer gesloten karakter hebben.

1.1.7 binnenmuren in metselwerk

De binnenzijde van de gemetselde gevels alsook enkele historisch gemetselde binnenmuren worden maximaal behouden en hersteld. De restanten van de tipgevels van de 18e eeuwse kernstructuur worden in het ontwerp geïntegreerd.

1.1.8 historische tussenvloeren

Troggewelven
- In de vroegere stallingen bevinden zich troggewelven tussen stalen I-liggers, afgewerkt met een kalkpleister. Na het verwijderen van de kalkpleister, restauratie van de stenen en het behandelen van het staal is het uitgangspunt om deze gewelven zichtbaar te laten langs de onderzijde. Dit is de voorkeurspiste. Indien plaatselijk de toestand van de gewelfstructuur niet aan de standaardeisen voldoet, zal in eerste instantie restauratie (gedeeltelijk hermetsen) worden overwogen. Alternatieven zijn ofwel kaleien (met kalei op basis van hydraatkalk) ofwel het aanbrengen van een leempleister met hennepvezels. Dit afhankelijk de nog vast te stellen aantastingsgraad van de stenen.
De gewelfjes worden verstevigd door middel van een druklaag. De druklaag heeft een dikte van max. 5 cm boven het hoogste punt van de bakstenen.

Specifieke uitzondering:
Na de rondgang door de stabiliteitsingenieur dd.25/06/2015 blijkt dat de gewelfjes ter hoogte van de toekomstige fietsenstalling (aan tipgevel straatvleugel) in een slechtere staat zijn dan oorspronkelijk gedacht. Aan de opleg vertonen de stalen balken zware corrosie en delaminatie. Uit ervaring van afbraak van andere projecten betekent dit dat op die plaats de dunnere lijfplaat meestal geheel weg is. Deze lijfplaat is daar juist noodzakelijk omwille van de dwarskracht.
De stabiliteitsingenieur meldt dat het risicovol en dubieus is om de baksteen gewelfjes te behouden aangezien de dwarskrachtoverdracht niet meer gegarandeerd is en raadt aan om het plafond te vervangen door een plafond opgebouwd uit potten en balken. De tand (waar de gewelfjes op lagen) moet tot op de juiste hoogte opgemetst worden. Daarna wordt een nieuwe staltonvloer geplaatst, als afdek van de kelder.

Historische moer- en kinderbalken

- In het woonhuis vinden we in sommige ruimtes nog een houten roostering met moer- en kinderbalkjes. Zie ook de beschrijving bij ontmantelingen.

In de nieuwe toestand wordt de roostering afdek gelijkvloers behouden, maar wordt nauwelijks belast (enkel plafondafwerking). Er komt een nieuwe roostering boven de bestaande roostering. Deze draagt evenwijdig met de gevels.

De authentieke kepers van de herenhoeve worden opnieuw zichtbaar, de huidige spaanplaten worden verwijderd en vervangen door houten plafondafwerking in inlands hout zoals bijvoorbeeld populier. Dit zou aansluiten bij de dakspanten van de herenhoeve, tevens gemaakt uit populier.

1.2.9 interieurelementen

Katrolsysteem Wagenhuis

In het wagenhuis vinden we het 'katrol' systeem: een houten balk die een overspanning maakt tussen twee spanten en daarbij via een 'driehoekstructuur' aan de trekkers van desbetreffende spanten zijn verbonden. Dit element wordt in de woning geïntegreerd als typerend element van de vleugel die dienst deed als standplaats van de karren (laden en lossen). De houten onderdelen worden opgeschuurd en behandeld.

Historische vloerafwerkingen:

- De bestaande tegelvloeren of natuurstenen worden zorgvuldig gedemonteerd, genummerd, gereinigd, gestockeerd en vervolgens terug oordeelkundig herplaatst volgens geijkte methodes.

Uit het materiaaltechnisch onderzoek blijkt dat de 17de eeuwse vloerafwerking van de lokalen van de begane grond en in opkamers bestond uit gebakken tegels 13x13x2cm met dunne voegen. Bij vrijleggingen werd aangetoond dat bij deze vloerafwerking een geschilderde vloerplint hoort, kleur: asgrijs-zwart, hoogte 14,5 cm. Aangezien dit echter niet echt onderhoudsvriendelijk is, wordt er een eenvoudige hoge houten schilderplint geplaatst.

- In gemeenschappelijke delen wordt maximaal gestreefd naar behoud van bestaande stalvloeren in baksteen, al dan niet geïsoleerd.

- In zones die vroeger niet gebruikt werden als woongelegenheid wordt in de units gestreefd naar grotendeels niet-huiselijke vloerafwerkingen zoals kalkglanspleister.

Historische plafondafwerkingen:

- Uitzondering vormt plafond in ruimte HE.03: enigste ruimte met origineel pleisterwerk. Het pleisterwerk in deze ruimte blijft dan ook behouden.

Voederbakken en tussenschotten in natuursteen

In de noordelijke vleugel vinden we de oude drink- en voederbakken terug met tussenschotten uit blauwe hardsteen. In GE_B.01 worden de drinkbakken en bovenliggende hooiruiven gevrijwaard als aandenken aan de vroegere functie. De nieuwe invulling als werkatelier laat dit ook toe. De drinkbakken in ruimtes NO 0.01 en NO 0.04 zullen worden gedemonteerd en gestockeerd, er wordt onderzocht om deze als interieurelementen in te zetten (Noordhuis).

Recent ingebrachte storende afwerkingen en technieken met negatieve waarden
- Aanbouwen ten noorden van de noordelijke vleugel worden afgebroken, de originele achtergevel wordt hersteld.
- recente toevoegingen in de noordelijke vleugel worden gedemonteerd en verwijderd.
- recente toevoegingen in het woonhuis worden gedemonteerd en verwijderd.
- alle technische uitrustingen worden gedemonteerd en verwijderd.

1.2 Nevendoelstellingen

Naast de (hoofd) doelstelling van de bescherming van het hoevecomlex is de herbestemming van de vierkantshoeve tot een meergezinswoning ook een doelstelling. Het beschermen en herbestemmen van de hoeve gaan hand in hand, de nevendoelstelling van de herbestemming is complementair aan de hoofddoelstelling.
Hieronder beschrijven we de specifieke nevendoelstellingen - allen gekoppeld zijn aan de herbestemming – alsook de complementariteit ervan met de hoofddoelstelling.

1.2.1 herbestemming tot co-housing project

De herbestemming van de hoeve tot meergezinswoning is een duurzame oplossing voor het in verval geraakte hoevecomplex. Het ontwerp van de stedenbouwkundige vergunning van de grondige renovatie tot 7 woningen, gemeenschappelijke ruimtes en tuin houdt rekening met de beschreven erfgoedwaarden en de erfgoeddoelstellingen die eruit voortvloeien.

SCHIKKING
De schikking van de 7 wooneenheden en gemeenschappelijke delen binnen de hoeve gebeurt verticaal. Hierdoor wordt de herkenbaarheid van de historische functionele delen (stokerij, stallen, wagenhuis, schuur, woonhuis en arbeiderswoningen) en de historische groei van de hoeve te ondersteund en kunnen bestaande verticale scheidingen (natuurlijke integratie) maximaal ingezet worden.

ONTWERP
Het ontwerp, van de 7 wooneenheden en gemeenschappelijke delen binnen de hoeve, is in grote mate bepaald door (1) de zoektocht naar het binnenbrengen van licht in de woning en de relatie met de tuin, zonder het historische beeld van de 19e eeuwse hoeve aan te tasten en (2) de sfeer van elke vleugel met specifieke interieurelementen maximaal te behouden. Kortom met respect voor de erfgoeddoelstellingen.

1.2.1 duurzaam bouwen

Alle gezinnen hechten zeer veel belang aan het 'duurzaam bouwen'. Gaat het in de monumentenzorg om maximaal behoud en levensduurverlenging van het gebouw en de materialen waaruit het is opgetrokken, bij duurzaam bouwen gaat het onder meer om zuinige omgang met grondstoffen en hergebruik van materiaal. Die ambities lijken erg veel op elkaar. De doelstellingen van monumentenzorg en duurzaam bouwen hebben strategische en inhoudelijke overeenkomsten. De ambitie van het project is dan ook om die parallellen als kansen te benutten. Met andere woorden het betekent het efficiënt beheer van en het spaarzaam omspringen met het stedelijk erfgoed in zijn breedste betekenis, namelijk die van beperkt voorradige grondstof.
Deze ambitie vertaalt zich in de toepassing van binnenisolatie, gebruik van natuurlijke, duurzame materialen en de toepassing van nagroeibare energiebronnen.

1.2.3 nieuwe schrijnwerk en/of openingen in gevels en daken

NIEUWE SCHRIJNWERKOPENINGEN
Als hoofddoelstelling beschreven we in '1.1.1 typerend volume van de vierkantshoeve' de ambitie voor het behoud en opwaardering van een coherent beeld van de 19^{e} eeuwse vierkantshoeve. De noodzakelijke nieuwe openingen - in functie van hedendaags wonen – dienen zich hierin te integreren.

Nieuwe schrijnwerkopeningen in gevels en daken - die noodzakelijk zijn in functie van de herbestemming - dienen volgende richtlijnen te volgen:

- nieuwe schrijnwerkopeningen worden enkel toegelaten aan de tuinzijde
- hun aantal dient beperkt te worden tot het noodzakelijke in functie van hedendaags wooncomfort
- nieuwe openingen worden op eenzelfde manier vormgegeven zodat ook hier de eenheid primeert op de individualiteit. Nieuwe toevoegingen zijn hedendaags maar integreren zich op een rustige en onderdanige manier in de bestaande context. Concreet is het nieuwe schrijnwerk maximaal beglaasd, hout met een transparante gebeitste afwerking, eenvoudig van profilering.
- voor alle wooneenheden worden dezelfde daklichten ontworpen (coherent beeld, eenheid). Gezien voor de straatvleugel geen daklichten aan de straatzijde worden toegelaten mag er hier uitzonderlijk een daklicht aan de erfzijde geplaats worden. De daklichten in het woonhuis hebben een andere vormgeving dan deze in de stallen en dienstgebouwen, net omdat dit dak zich in vormgeving differentieert van de andere vleugels (hogere nok, schouwen, kroonlijst,…). De nieuwe daklichten worden in het vlak van de pannen ingewerkt en zodanig ingepland dat de bestaande hoofdstructuur hiervoor niet aangepast dient te worden.

<u>Specifiek:</u>
- De dagkanten van de nieuwe openingen worden afgewerkt met een kader in cortenstaal zodat het duidelijk is dat dit nieuwe openingen betreft. Bovenaan wordt er een stalen ligger voorzien die aan de buitenzijde wordt afgewerkt met een betonnen latei die mee wit wordt gekaleid met de gevels. Voor de toegang tot de polyvalente gemeenschappelijke zaal in de graanzolder (via trap op het erf die op oude foto's ook op deze locatie te zien is) wordt de bestaande deur verhoogd en uitgewerkt tot een dakkapel. De dakkapel wordt volledig vormgegeven in cortenstaal zodat dit aansluit bij de filosofie van de nieuwe openingen en ook omdat op deze wijze een eenvoudige en propere detaillering mogelijk is.
In het noordhuis is er vandaag een dakkapel aanwezig, deze is in slechte staat, is slordig uitgevoerd en heeft weinig kwaliteiten. Het idee en de vormgeving van de bestaande dakkapel wordt behouden maar gelijkaardig uitgewerkt als de dakkapel van de graanzolder, zijnde met Cortenstaal. Hierdoor ontstaat er een rustig beeld van de gevel en kan de detaillering proper gebeuren zonder al te veel plooiwerk (aansluiting dak).

- nieuw schrijnwerk in de inham van de schuur. Glasvliesgevel met beglaasde en gesloten delen. Dit schrijnwerk krijgt een donker gebeitste kleur zodat het differentieert van het andere schrijnwerk gezien het ook een ander type is en een ander positie kent, teruggetrokken van de gevels.
- In de oostgevel van het wagenhuis worden 2 nieuwe raampjes voorzien met dezelfde verhouding en maatvoering als de bestaande kleine raampjes die het beeld van de tuingevels van noordhuis en wagenhuis bepalen. De 2 nieuwe raampjes worden uitgewerkt als vaste ramen waarbij de raamprofielen onzichtbaar zijn ingewerkt en deze openingen dus volledig beglaasd zijn.

HISTORISCHE OPENINGEN ZONDER SCHRIJNWERK
Historische openingen zonder schrijnwerk worden voorzien van nieuw hedendaags schrijnwerk, waarbij het ontwerp van het schrijnwerk zich aanpast aan het type opening. Het schrijnwerk wordt voorzien van glas, de kaders zijn minimaal om ' de opening' als zodanig voelbaar te houden. Voor alle buitenschrijnwerk wordt dezelfde vormgeving, houtsoort en afwerking genomen: alle schrijnwerk is hout, natuurlijk vergrijsd of gebeitst.

<u>Specifiek:</u>
1. bestaande openingen met een houten poort. We behouden de poorten als 'luik', deze worden gerestaureerd (-> zie punt 1). Het nieuwe schrijnwerk wordt in de lijn van de binnenisolatie geplaatst. De dorpel onderaan is teruggetrokken ten opzichte van de gevellijn zodat het bestaande poortje nog dicht kan en ook omdat de buitenaanleg iets kan doorlopen in de openingen zoals vandaag ook het geval is. Bovenaan deze openingen is er een bestaande gemetselde boog met daarachter een houten of stalen latei (we zien al veel aanpassingen). We voorzien overal een nieuwe betonnen latei die iets lager zit dan de gemetselde boog aan de buitenzijde. Op deze manier kan het nieuw schrijnwerk gewoon recht zijn. De nieuwe latei wordt mee wit gekaleid.
Een variante hierop zijn gelijkaardige openingen zonder bestaande tand. Hier wordt hetzelfde principe toegepast maar wordt de nieuwe latei bovenaan niet zichtbaar geplaatst (hoger dan de gemetselde boog). Vb voordeur van noordhuis, toegang tot werkruimte stokerij.

2. De grote openingen met licht gebogen bovenzijde ter hoogte van het wagenhuis. Het houten schrijnwerk wordt zodanig gedetailleerd dat de profielen zo slank als mogelijk kunnen blijven. Het idee van het doorlopen van het erf wordt benadrukt door onderaan geen dorpel te voorzien en het vaste kader tevens terug te trekken ten opzicht van de gevellijn zodat ook hier de aanleg van het erf (kasseien) in de nissen kan doorlopen. De binnenisolatie zal verjongen om op de smalle raamkaders te kunnen aansluiten. Van binnenuit zijn de raamkaders niet zichtbaar zodat het binnen-buiten gevoel hier maximaal is (maximale betrekking op het erf)

3. Openingen tot dakvoet ter hoogte van de voormalige poorten. We vinden dit terug in het wagenhuis en de schuur. De bestaande poorten zijn verdwenen of in een te slechte staat om te behouden. We vullen deze openingen volledig in met schrijnwerk van het type glasvliesgevel. De verticaliteit refereert naar de poorten.

4. De poortopening aan de straatgevel wordt ingevuld met een glasvliesgevel. Daarvoor wordt er een tweede schrijnwerk geplaatst waarvan de vormgeving is geïnspireerd op de historische poorten en dat dienst doet als zonnewering en tegelijk enige privacy biedt. Dit schrijnwerk wordt opgebouwd uit twee opendraaiende vleugels (over de hele hoogte) die elk bestaan uit een rij van verticale planken met een spatie tussen. Hierachter wordt een screen ingebouwd voor de zonwering. De poorten worden in de dagkanten geplaatst (originele positie) en scharnieren aan een stalen kolom.

5. schrijnwerk hoekwoning.
Het recente schrijnwerk past niet bij de sfeer van de hoeve en wordt gewijzigd. De maatvoering zelf van de openingen in de straatgevel worden niet als storend bevonden maar het schrijnwerk wordt aangepast naar eenvoudig houten schrijnwerk met twee opendraaiende vleugels en smalle profilering. De voormalige voordeur wordt een raam in de badkamer. Hier wordt een gesloten schrijnwerk (opgeklampt) met een bovenlicht voorzien, dit raamgeheel verwijst qua materialisatie en uitzicht naar de oorspronkelijke deur. Het schrijnwerk zal natuurlijk vergrijzen of gebeitst worden zoals het overige schrijnwerk in de hoeve. In de zijgevel worden het recente schrijnwerk ook vervangen. De bestaande openingen passen niet in de historische sfeer van de hoeve maar worden niet gewijzigd, wel zal het schrijnwerk hier behandeld worden als een type binnen een 'nieuwe opening' (type 6a) zodat de openingen zich inschrijven in het algemene concept waardoor de eenheid van de hoeve hersteld wordt en de hoekwoning niet langer aanvoelt als een 'vreemd' annex.
<u>Uitzonderingen:</u>
- Voordeur Noordhuis: Hier bevindt zich in de bestaande toestand een dichtgemetselde raam. Het raam wordt opnieuw geopend en doorgetrokken tot beneden. Gezien de opening wel past in het historische karakter en de originele gemetste boog nog aanwezig is, worden hier de dagkanten hermetst zodat deze opening wordt behandeld is oorspronkelijk element.
R10.1: Boven de deur R 10.5 bij de erfzijde stokerij bevindt zich een ovalen raampje. Wij stellen voor om dit dicht maken en mee kaleien met de rest van de gevels. Dit heeft geen historische waarde aangezien het enkel dienst doet als ventilatierooster naar de mazouttank. Deze vorm komt ook nergens anders terug in de site.

2. LANDSCHAPPELIJKE BEHEERSDOELSTELLINGEN

2.1 Beheersvisie algemeen

Het beheer van die groeninvulling dient maximaal rekening houden met die historische context.

Daarbij stelt zich het probleem dat de kennis van de historiek van de groeninvulling relatief beperkt gekend is:

- er zijn geen tuinarchitecturale plannen bekend
- de informatie over de situatie vóór de 20e eeuw en de eerste helft van de 20^{e} eeuw is slechts gebaseerd op enkele vage mondelinge bronnen en op beperkt kaartmateriaal, waarvan de mate van detail beperkt is. De aanwezige groenelementen helpen wel toenmalige structuren te verfijnen.
- De informatie over de situatie in 2de helft van de 20e eeuw is meer accuraat, want gebaseerd op foto' s (hoewel niet formeel gedateerd).

Daaruit volgt dat het bepalen van een bepaald historisch beeld als uitgangspunt voor een beheer moeilijk is. Eigenlijk is er alleen min of meer een referentiebeeld te maken op basis van de periode na de Tweede Wereldoorlog. Echter, de boerderij was toen (sinds ±1930) al niet meer operationeel.

Een bijkomend probleem is de vraag naar de waarde van historische referentiebeelden evenals de vraag of het kiezen van één specifieke historische referentie voor een beschermd dorpszicht wel de beste optie is. Immers, de actuele verschijningsvorm van de tuin is de som van een geschiedenis van wijzigingen doorheen de tijd. Het is de vraag of het herstel van één referentieperiode geen afbreuk doet aan het geheel van de geschiedenis. En of dit voldoende invulling geeft aan de actuele noden van de levende omgeving in en rondom het beschermd landschap.

Een bijkomend element is de duurzaamheid van de site als woonproject. De restauratie vanuit een historisch gebouwencomplex zoals Ter Beemt (zowel de woningen als de woonomgeving) leeft steeds bij de gratie van het spanningsveld tussen historiciteit en de moderne woonbehoeften en aangepaste maatschappelijke verwachtingen (milieu, verwarming en isolatie, comfort, enz.). Duurzaamheid van een dergelijke omgeving is slechts mogelijk indien de woonomgeving voldoende interessant blijft voor de bewoners om er te blijven wonen. Het beheerplan moet antwoorden bieden in dat spanningsveld.

De situatie van Ter Beemt noopt tot een beheersvisie die tegemoetkomt aan bovenstaande elementen en de hoger beschreven moeilijkheden rond de beschikbare bronnen en de betrouwbaarheid ervan.

Op grond van de hoger gestelde vaststellingen wordt de beheervisie vastgelegd op volgende principes:

1) De historische waarde van de vierkantshoeve als context, als beschermd landschap en als geheel vormt het uitgangspunt voor de beheervisie.
2) Er is onvoldoende grond voor het kiezen van één referentiebeeld uit een welbepaalde periode, die dan in zijn totaliteit hersteld wordt. De gemaakte keuzes zijn gebaseerd op een eigentijdse invulling van het terrein, waarbij overblijvende waardevolle elementen uit het verleden geïncorporeerd worden.
3) Er moet voldoende rekening gehouden worden met de duurzaamheid van de bewoning en de leefbaarheid van de site voor de bewoners in functie van die duurzaamheid. Ook daar moet de eigentijdse invulling van het terrein (zie vorig punt) toe kunnen bijdragen.
4) Er wordt gekozen om structuren van vroegere invullingen zoals boomgaard, Franse tuin en tussenliggende hagen te renoveren en herkenbaar te houden.

We vertalen dit naar een aantal visuele beheerelementen:

1) Volgende elementen worden als belangrijk beschouwd omwille van hun **historische waarde**:

- Het binnenerf als geheel met
    - gekasseide oprit die meedraait tot de doorgang naar de tuin
    - Bakstenen pad naast het voormalige woonhuis en stallen
    - De paardenkastanje
    - De wilde wingerd tegen de gevel
- De overblijvende tuinmuren aan de westzijde, met ommegangsnis
- Overblijvende buxussen in bol- en haagvorm
- Oude solitaire bomen verspreid over de site (voornamelijk Treures, Taxus, Carpinus, Tamme Kastanje, Es, Es in hakhoutvorm)
- Oude fruitbomen verspreid over het domein
- De grondwaterput bij de Stokerij

2) Volgende elementen worden als belangrijk beschouwd omwille van hun hertaling van een historische context

- Het behoud en herstel van symmetrie (gridstructuur) in de boomgaard
- Het gebruik van hagen om het besloten karakter te bevestigen en tuinkamers van elkaar te scheiden.
- Renovatie van de fruitboomgaard met producerende streekeigen oude rassen
- Het systematische gebruik van halfverharding voor paden (waar graspaden niet voldoende zijn)

3) Volgende elementen worden als belangrijk beschouwd omwille van hun bijdrage tot de

eenheid van vormgeving:

- Het gebruik van gazon (grassen, klaver) op alle graslanden binnen de site.
- Rechte patronen in Franse tuin en boomgaard
- De inrichting van de Franse tuin als met planten 'van sier'
- Streekeigen planten, heesters en hagen; of soorten die in de 19de eeuw al in siertuin gebruikt werden.

4) Volgende elementen worden als belangrijk beschouwd omwille van hun bijdrage tot de leefbaarheid van de site:

- Een verzorgd gebruik van de boomgaard voor recreatieve doeleinden
- Een goed onderhouden parking
- Een moestuin, plaats voor dieren en stockage voor tuinmateriaal.
- Mogelijkheid tot afscheiding van privatieve tuinen, passend binnen het geheel van de tuin.

Op grond van bovenstaande elementen van beheervisie (en de technische vertaling ervan) wordt per perceel een concrete beheervisie opgemaakt, waarbij de knelpuntenanalyse in rekening wordt gebracht.

2.2 Beheersvisie per zone

Zone A: Het erf

Het Erf is het kloppende hart van de site en bepaalt mee de beleving van binnenin de gebouwen. De beheersvisie van dit perceel is er vooral op gericht om de elementen met de historische waarde te benadrukken.

Concreet betekent dit dat zo weinig mogelijk wordt gewijzigd en bestaande elementen in oorspronkelijke staat worden hersteld. Met vooreerst een goed beheer van de Paardenkastanje met een maximale bescherming tegen aantasting door kastanjemineermot en bloedingsziekte. Maar ook omgekeerd moeten de gebouwen beschermd worden tegen eventuele takbreuk door een professionele verankering. Rondom de kastanje zal er steeds een vorm van gazon behouden worden, wetende dat dit niet overal even doeltreffend zal zijn. Tot slot wordt de boomspiegel zo veel als mogelijk gevrijwaard van ingrepen. Het gras zal afgescheiden worden van de oorspronkelijke gekasseide oprit middels een haag van Spierstruik (Spiraea japonica 'Goldflame'), uitlopend in een border van Boerenhortensia (Hydrangea macrophylla) ter hoogte van de doorgang.
Zowel de Spierstruik als Hortensia vormde de aangetroffen beplanting die tijdelijk verplaatst is. Deze invulling is mogelijks afwijkend van eerdere aanplantingen (rozen in de jaren '70 tot '90 en veelal eenjarige perkplantjes in de jaren '40 tot '70) maar vormt een goede invulling in functie van hergebruik, onderhoud, schaduw, recreatie. Het spreekt voor zich dat de hoogte van de haag passend moet zijn voor het erf. Dat wil zeggen dat de hoogte van de haag niet voor een compartimenterend gevoel mag zorgen en enkel de overgang tussen kasseien en gazon moet verzorgen. Dit veronderstelt een hoogte van 70 tot 100 centimeter.

Van de bestaande klimmers is enkel de Wilde Wingerd zeer bijzonder en zeldzaam in deze vorm. Het spreekt voor zich dat de nodige behoudsmaatregelen worden getroffen. Tegen de gevels kunnen een beperkt aantal uitsparingen voorzien worden voor vaste planten of klimplanten met als visie: passend binnen het geheel en niet invasief voor de gevel. Overige passende aanvullingen vormen bijvoorbeeld de boerenroos/stokroos (Alcea rosea) en Tuingeraniums.

De gekasseide oprit dient te word heraangelegd volgens de oorspronkelijke gebogen vorm. Ter hoogte van de zuid- en oost-gevel wordt een louter functioneel pad in kasseien aangelegd voor een degelijke ontsluiting. Het bakstenen pad is vermoedelijk 19de eeuws en in behoorlijke staat waardoor het behouden kan worden.

Het binnenerf wordt niet gecompartimenteerd en is collectieve eigendom, behalve dan een sober terras aan de unit schuur, afgewerkt met een hier passende (half)verharding zoals kasseien, rechthoekige kleiklinkers (bakstenen) naar analogie met de reeds aanwezige, platines of een halfverharding.

Zone B: Franse tuin

De beheervisie voor de Franse tuin is gebaseerd op de waarde 'symmetrie' en de historische waarde van de overgebleven structuren.

Deze visie vertaalt zich in volgende elementen:

Heraanleg van oorspronkelijke padenstructuur in een halfverharding, steeds op plaatsen waar sporen van een vroegere padenstructuur merkbaar of denkbaar zijn. Romdom het noordelijke deel van de padenstructuur dient de buxus-afboording te worden hersteld of heraangelegd evenals de grote buxusbolvormen, destijds aangeplant volgens een zeker ritme. Voor de bolvormen wordt de omvang behouden of meer in overeenstemming met elkaar gebracht.

Voor de 3 buxus-assen is de beste optie om de westelijke met dubbele rijen te voorzien gezien daar nog duidelijke restanten van overblijven. Voor het meest noordelijke gedeelte is het aangewezen (minstens) 1 rij te voorzien en het oostelijk stuk is nog grotendeels in takt met 1 rij.

De assenstructuur wordt benadrukt door 4 centrale buxussen in bolvorm. Deze worden behouden of - gezien in mindere staat – heraangelegd.

In tegenstelling tot de 3 hoog opgeschoten coniferen, kunnen de Italiaanse populieren behouden blijven tot het moment dat ze een gevaar betekenen. De Sieres (weliswaar aangetast door de Essenziekte) en kleinere bomen met sierwaarde (sierhulst, sierappel en Mirabelle) dienen gevrijwaard te worden, alsook de Ganzerik en overblijvende rozenstruiken. Deze dragen bij tot de sierwaarde van deze Franse tuin. Aanvullend kunnen vaste planten (met een voorkeur voor bodembedekkers), bollen, één- en tweejarigen, rozenstruiken en laagblijvende niet-wintergroene struiken worden toegevoegd om de 'grandeur' van de Franse tuin te versterken. Dit in lijn (tussen, achter, voor) met de buxushagen. Bij voorkeur met planten die in dergelijke Franse tuinen meestal voorkomen. Ongewenste beplanting (bvb zaailingen Carpinus) dienen te worden verwijderd.

Daarnaast wordt ervoor gekozen het jaren '70 betonnen tuinmeubilair (centraal ornament, zitbank, eettafel) te behouden en in te passen in het geheel. Hoewel de ouderdom erg beperkt is, lijkt het behoud de beste optie. Zoals reeds boven geduid wordt geen specifieke historische referentieperiode vooropgesteld.

De privatieve tuinen dienen geïntegreerd te worden in de totale Franse tuin, waarvoor het een voor de hand liggende piste is deze blijvend als één geheel te beschouwen. Concreet betekent dit dat de halverhardingen doorlopen en de buxusstructuur waar nodig wordt bestendigd. Daarnaast zijn lage niet-wintergroene sierhaagjes (tot 1 meter) een optie waarmee de toekomstige bewoners toch een privatieve tuin kunnen afbakenen zonder nefaste gevolgen voor het totaalaanzicht. Het aanhouden van rechte lijnen is hierbij primordiaal. De gebruikte planten moeten een aansluiting vinden bij de hierboven geschetste principes (m.b.t. plantsoorten) en zo het geheel ondersteunen. In de privatieve tuinen binnen het geheel van de Franse tuin bevindt zich ook een ruitvormig smal tegelpad langs de westgevel van het voormalige woonhuis. De visie is dit te behouden. Ter hoogte van de tuinen aangrenzend aan dit pad zijn additionele verharde terrassen niet verzoenbaar met de aanblik van Franse tuin. Indien een terras in de toekomst gewenst zou zijn, dient hier eerder naar oplossingen als bvb grindgazon te worden gekeken. Voor de Stokerij is een beperkt terras mogelijk, uitgevoerd in passende (half)verharding zoals kasseien, rechthoekige oude kleiklinkers (bakstenen), platines of een halfverharding. De eigenaar verkiest echter een terras in de boomgaard (zie verder) Voor een zonering van mogelijk terras, zie ook bijlage 10.

In het noordelijke deel van de Franse tuin, visueel gescheiden door een oude Ligusterhaag, kan de voormalige omsloten moestuin een nieuwe invulling als Zwemvijver krijgen. Immers, deze functie interfereert op geen enkele manier met enige andere historische waarden. Deze kleine tuinkamer is immers omringd door tuinmuren en hagen (liguster, beuk) die in de winter de bladeren vasthouden, en is daarom verzoenbaar met de totale beheersvisie.

De oude ommuring is, gezien deze vermoedelijk toch teruggaat tot de eerste helft van de 19de eeuw, in redelijke staat en dient zo goed mogelijk bewaard te worden. Hiervoor dienen begroeiingen (Hedera) te worden verwijderd, evenals enkele (kleinere) bomen die te dicht bij de ommuring staan. hebben een plaats in deze context Daarnaast is lokaal

herstel van de muur aangewezen. Een bijkomende deuropening doet niets af aan de waarde van de muur. Het aanplanten van leifruit in het noorden (tegen de zuidgevel) zou de historische context eer aandoen en is passend, zelfs bij een zwemvijver.

Er wordt ingezet op het behoud van de Paarse Schubwortel ter hoogte van de Populieren.

Zone c: Boomgaard

De boomgaard is een essentieel gedeelte van de vierkantshoeve gezien de belangrijke historische waarde voor de functie van producerende boomgaard, door de eeuwen heen. De keuzes, die hier gemaakt worden, bouwen dan ook voort op een herstel van de boomgaard met aandacht voor de structuur, de openheid, de rassen en een rechtlijnige gridstructuur.

Met behulp van Erfgoed en Regionaal landschap Vlaamse Ardennen werd een passende visie uitgewerkt. Producerende hoogstam fruitbomen in goede gezondheid worden absoluut behouden. Daarnaast wordt een gridstructuur aangehouden, voortbouwend op de bestaande toestand en met aandacht voor plantafstand, openheid en mogelijkheid voor recreatie, belemmering achterliggende bomen,… Er wordt maximaal gestreefd naar streekeigen (= Vlaamse Ardennen) oude rassen ter vervanging of aanvulling. Bovendien wordt ook prioritair gekozen voor typische bomen van een oude boomgaard zoals appel, peer, kers, mispel, moerbei. Voor een optimale samenstelling van de geschikte soorten werd een beroep gedaan op het Regionaal landschap Vlaamse Ardennen. Hun voorstellen van oude, lokale rassen en de te vervangen bomen worden integraal uitgevoerd.

In het streven naar een gezonde boomgaard – met het uitzicht zoals vroeger – wordt overtollige beplanting verwijderd en getracht de boomgaard luchtig te houden (o.a. door het regelmatig scheren van de haag ten noorden). Maar recreatieve doelen zoals speelgelegenheid, wilgenhut, kampvuurplek, … moeten ook plaats kunnen krijgen in de boomgaard. Bovendien is het de visie van de bewonersgroep om een niet te formeel uitzicht te verkrijgen. Het is immers nergens de bedoeling om een strak en dicht gazon te creëren Een wijzigend maaibeheer met hoge en lage grasvlaktes, graspaden, voorjaarsbollen of een bloemenweide zijn uitingen van deze visie. Toch is dit goed verzoenbaar met essentie van de beheersvisie, namelijk een producerende streekeigen boomgaard volgens gridstructuur.

De graslanden vertonen een lage soortenrijkdom en zwakkere grassoorten, die te wijten is aan wraat van schapen. Geleidelijk aan dienen de distels te verdwijnen en plaats te maken voor een beter gras- en hooilandbeheer. Hooilandbeheer wordt toegepast op percelen met een schraler uitgangssituatie, met langzamer groeiende grassen die daardoor later in het seizoen gemaaid kunnen worden. Botanisch hooiland zal daarom over het algemeen een vrij schrale grasmat kennen, met tot diep in juni of juli doorgroeiend gras. Vanwege de vrij schrale omstandigheden is er ruimte voor soorten als margriet, knoopkruid en gewone rolklaver. Naast margriet is ook duizendblad en boterbloem passend in een oude boerentuin.

Voor graspaden en de randzone van de dolomietpaden zal gemaaid worden met opvang van het maaisel om een papperige bovenlaag op de dolomietverharding te voorkomen en een gezond gazon te behouden (gecontroleerde voedselaanrijking van gazon en randzones).

Aan de westzijde van de boomgaard bevindt zich een oude Beukenhaag (Fagus Sylvatica). Alles wijst erop dat ook in de 19de eeuw zich hier een haag bevond als formele scheiding tussen lusthof en boomgaard. In het noorden mondt deze haag uit in een Haagbeuk in boomvorm met kortbij een Taxus Baccata. Beide bomen dateren vermoedelijk uit de eerste helft van de 19de eeuw en zijn beeldbepalend en dienen met aandacht te worden opgevolgd.

Doorheen de boomgaard liep van oost naar west een pad dat wordt heraangelegd (in halfverharding) voor een goed circulatie op de site. In de beukenhaag dient hiervoor een kleine opening te worden gemaakt voor een aansluiting op de paden van de Franse tuin.

Voor de oude grondwaterput wordt gekozen voor behoud en deze opnieuw functioneel gebruiken voor tuinondehoud.

Voor de privétuinen in deze zone kunnen dezelfde principes m.b.t. hagen, beplanting, integratie in het geheel,… gevolgd worden als voor de privétuinen gelegen in de Franse tuin. Al is een beperkte mate van een verhard terras (voor materialisatie zie beschrijving bij gedeelte Franse tuin, voor zonering, zie bijlage x) niet storend voor het geheel. Belangrijk is dat een haag of beplanting rondom het terras of langs het halfverhard paadje nieuwe ingrepen duidelijk onderscheidt van de oorspronkelijke functie.

Weiland met hoogstambomen

Hoewel ook deze zone steeds mee deel uitmaakte van de geschiedenis van de vierkantshoeve, zijn de erfgoedwaarden beperkt tot de aanwezige solitaire bomen en de heropbouw van de tuinmuur. De beheervisie is bijgevolg afgestemd op deze 2 aspecten en toetst of er geen conflicten zijn met de nieuwe invullingen.

De over de hele tuin verspreide solitaire bomen (2 essen, notelaar, 2 perelaars, 2 appelbomen opgeschoten uit een omgevallen bast en een boswilg) worden niet ingeperkt in hun groeimogelijkheden en zullen alle kansen krijgen om volledig uit te groeien en oud te worden of (de enkelingen) een degelijk knotbeheer te ondergaan. De aanwezige oude bomen blijven waar mogelijk behouden totdat ze de fysiologische leeftijd hebben bereikt of omwille van veiligheidsredenen dienen gekapt te worden.

Nieuwe invullingen zoals Moestuin, Tuinhuis, Serre (verzonken), Parking, veel bessenstruiken, speelgelegenheid, privatieve tuinen zijn daarom verdedigbaar zolang deze niet in het vaarwater komen van de oude bomen. Aandacht voor potentiële schade, boomspiegels, mechanische lasten,… staan hier voorop. Bij de moestuin is er de mogelijkheid om jonge Essen, wilgen en haagbeuken van een knotvorm te voorzien.

De – voor een meergezinswoning – noodzakelijke parking dient in waterdoorlaatbare en zo natuurlijk mogelijke materialen aangelegd te worden. Het merendeel zal uit grindgazon (of grindgazonklaver (groen uitzicht, maaien met afvoer) bestaan met rondom vaste planten afgescheiden door een typische sierhaag als Liguster. Ook rondom de privatieve tuinen kunnen hagen aangeplant worden en kleine passende terrassen voorzien, gezien geen interferentie met waardevol erfgoed. Deze terrassen kunnen uitgevoerd worden in passende (half)verharding zoals kasseien, rechthoekige oude kleiklinkers (bakstenen), platines, hout of een halfverharding. Voor een zonering, zie ook bijlage x.

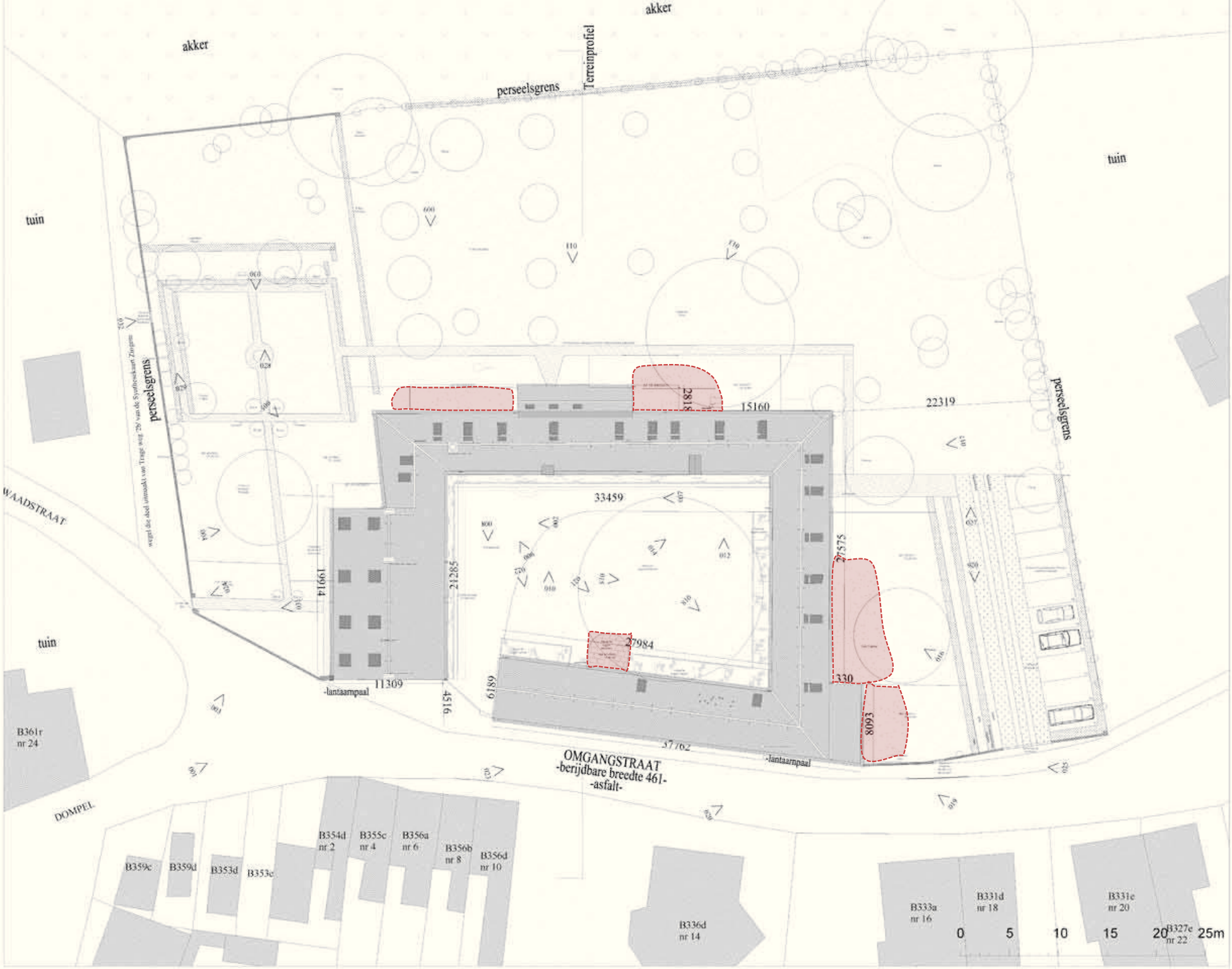
Het overgebleven deel van de tuinmuur (recenter dan bij de Franse tuin) wordt – behalve ter hoogte van de oprijlaan – behouden en tussen dit restant en het Hoekhuis heropgebouwd met oog voor authentieke methoden, materialen, hoogte.

In deze zone is ook plaats voor dieren zoals kippen (Zingemse Leghoenen), konijnen en recreatie

Een laatste punt is de samenhang met de boomgaard. De openheid van de boomgaard wordt versterkt door de samenhang met het noordelijke deel van deze zone. Het aanleggen van hoge hagen zou in het noordelijk deel dan ook niet opportuun zijn.

2.3 Bijlagen

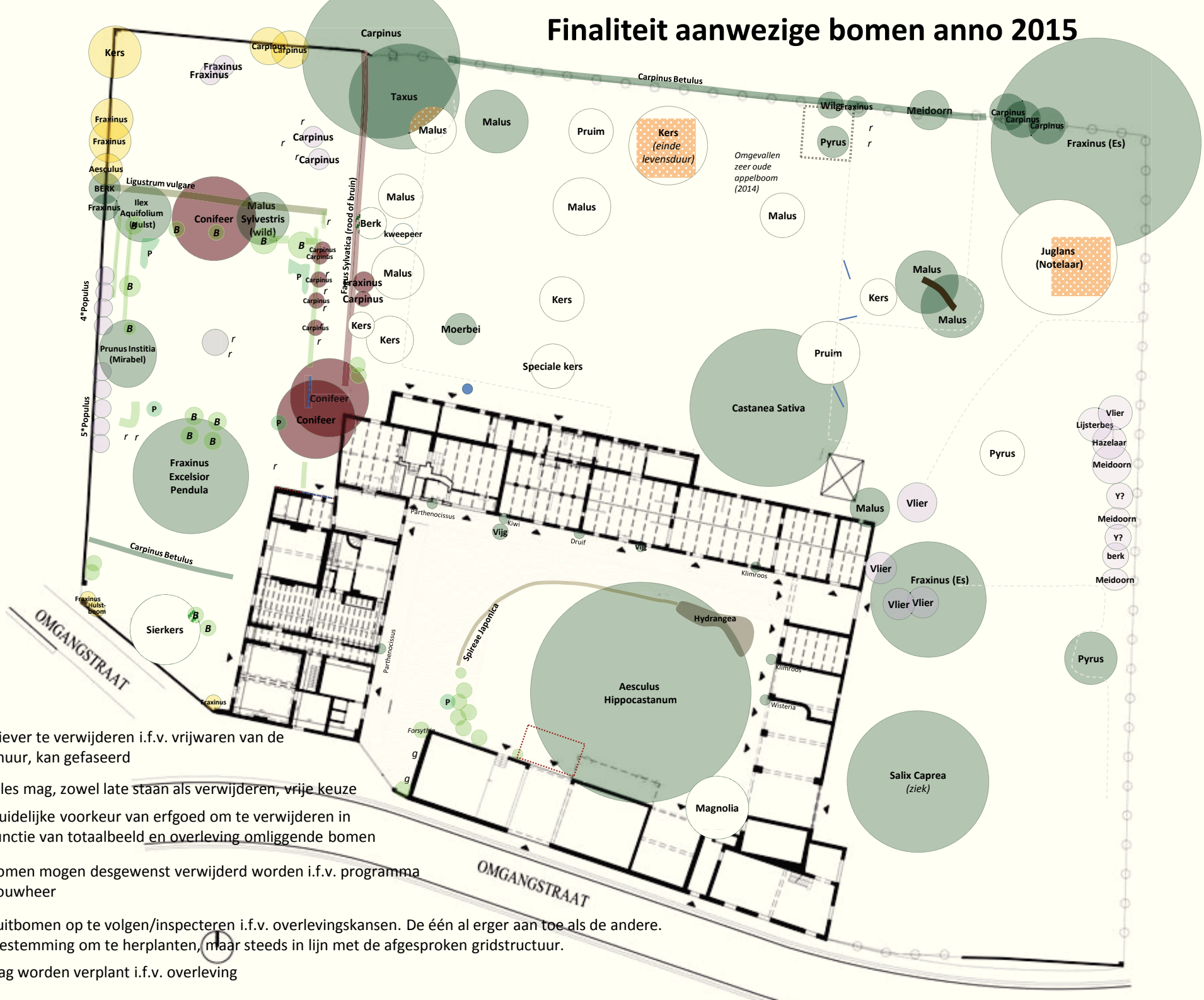
2.3.1 plan met aanduiding zones verharde terrassen



Inplantingsplan Nieuwe toestand

2.3.2 situering van houtige gewassen, nu en in de toekomst

Finaliteit aanwezige bomen anno 2015



Liever te verwijderen i.f.v. vrijwaren van de muur, kan gefaseerd

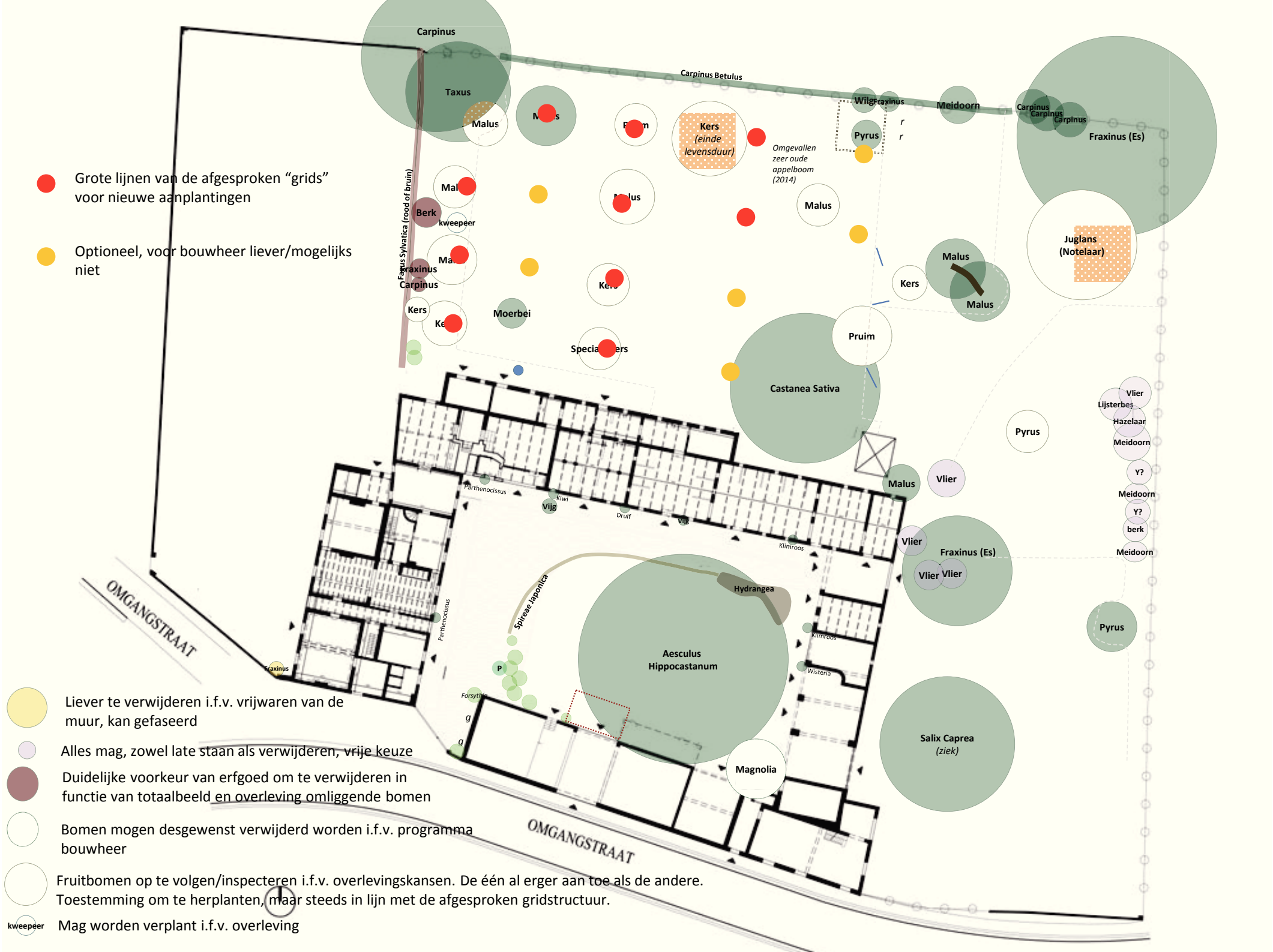
Alles mag, zowel late staan als verwijderen, vrije keuze

Duidelijke voorkeur van erfgoed om te verwijderen in functie van totaalbeeld en overleving omliggende bomen

Bomen mogen desgewenst verwijderd worden i.f.v. programma bouwheer

Fruitbomen op te volgen/inspecteren i.f.v. overlevingskansen. De één al erger aan toe als de andere. Toestemming om te herplanten, maar steeds in lijn met de afgesproken gridstructuur.

kweepeer Mag worden verplant i.f.v. overleving


Grote lijnen van de afgesproken “grids” voor nieuwe aanplantingen
Optioneel, voor bouwheer liever/mogelijks niet
Liever te verwijderen i.f.v. vrijwaren van de muur, kan gefaseerd
Alles mag, zowel late staan als verwijderen, vrije keuze
Duidelijke voorkeur van erfgoed om te verwijderen in functie van totaalbeeld en overleving omliggende bomen
Bomen mogen desgewenst verwijderd worden i.f.v. programma bouwheer
Fruitbomen op te volgen/inspecteren i.f.v. overlevingskansen. De één al erger aan toe als de andere. Toestemming om te herplanten, maar steeds in lijn met de afgesproken gridstructuur.
kweepeer
Mag worden verplant i.f.v. overleving
Carpinus
Taxus
Carpinus Betulus
Wilgeraxinus
Meidoorn
Carpinus
Carpinus
Carpinus
Fraxinus (Es)
Malus
Kers (einde levensduur)
Omgevallen zeer oude appelboom (2014)
Pyrus
Malus
Berk
kweepeer
Fagus Sylvatica (rood of bruin)
Fraxinus
Carpinus
Kers
Moerbei
Malus
Kers
Malus
Malus
Juglans (Notelaar)
Pruim
Castanea Sativa
Pyrus
Vlier
Lijsterbes
Hazelaar
Meidoorn
Y?
Meidoorn
Y?
berk
Meidoorn
Malus
Vlier
Vlier
Fraxinus (Es)
Vlier
Vlier
Pyrus
Parthenocissus
Kiwi
Vijg
Druif
Vijg
Klimroos
Hydrangea
Spireae Japonica
Parthenocissus
Aesculus Hippocastanum
Klimroos
Wisteria
Fraxinus
Forsythia
Magnolia
Salix Caprea (ziek)
OMGANGSTRAAT
OMGANGSTRAAT

situatie
Carpinus
Taxus
Fraxinus
Fraxinus
Carpinus Betulus
Malus 4
Malus 3
Kers 3
Pruim 2
Kers 1
Omgevallen zeer oude appelboom (2014)
Pyrus 3
Wilg
Fraxinus
KNOT
Teidoo
Carpinus
Fraxinus (Es)
KNOT
KNOT
KNOT
KNOT
Juglans (Notelaar)
Carpinus
Carpinus
Carpinus
Ligustrum vulgare
BERK
Fraxinus
Ilex Aquifolium (Hulst)
Malus Sylvestris (wild)
Berk
Malus 5
Kers 2
Perzik
Fagus Sylvatica (rood of bruin)
Malus 6
Mispel
Kers 4
Moerbei 2
Kweepeer
Malus 2
Malus 2
4*Populus
Prunus Institia (Mirabel) 3
Malus 7
Moerbei 1
Pruim 4
Speciale kers 5
Pruim 1
Castanea Sativa
5*Populus
Fraxinus Excelsior Pendula
Vlier
Lijsterbes
Hazelaar
Meidoorn
Pyrus 2
Peer
Parthenocissus
Kiwi
Vijg
Druif
Malus 1
Vlier
Y?
Meidoorn
Y?
berk
Meidoorn
Carpinus Betulus
Klimroos
Fraxinus (Es)
Fraxinus
OMGANGSTRAAT
Spireae Japonica
Hydrangea
Parthenocissus
Aesculus Hippocastanum
Klimroos
Wisteria
Pyrus 1
Salix Caprea (ziek)
OMGANGSTRAAT
Nieuwe aanplant
Nog laten doen (enkele jaren, ifv productie)
1 seizoen laten doen en zien of het nog iets geeft

2.3.3 bijkomende elementen, al dan niet op te nemen in het beheersplan

Bijlage 12: Bijkomende elementen

Om het beheer zo optimaal mogelijk af te stemmen op de specifieke erfgoedvorm zal het beheersplan daarenboven volgende bijkomende elementen bevatten;

- Oplijsting van de handelingen aan of in beschermde goederen waarvan de uitvoering vrijgesteld is van toelating. (Voor de werken die voldoende in detail beschreven zijn, kunnen de werken worden opgenomen in een lijst waarvan de uitvoering vrijgesteld is van toelating van het agentschap: alle werken die in de tabel voor omgevingsaanleg zijn opgenomen.
- Niet van toepassing - een duidelijke oplijsting van het mogelijke ZEN-erfgoed binnen de perimeter van het opgestelde beheersplan met aanduiding op kaarten indien mogelijk.
- Niet van toepassing - een duidelijke oplijsting van het mogelijke Open Erfgoed binnen de perimeter van het opgestelde beheersplan met aanduiding op kaarten indien mogelijk. De ontsluitingswerken voor open Erfgoed die in aanmerking kunnen komen voor een erfgoedpremie volgens het onroerenderfgoeddecreet en zijn uitvoeringbesluit met aanduiding op kaarten indien mogelijk.
- Oplijsting van de werken aan bomen en struiken waarvoor men alsnog een toelating nodig heeft: Alle werken zijn opgenomen in de tabel voor omgevingsaanleg.
- Niet van toepassing - oplijsting van de werken aan cultuurgoederen waarvoor een premie kan worden aangevraagd.
- Niet van toepassing - oplijsting van de handelingen waarvoor het college van burgemeester en schepenen niet kan oordelen dat aangemelde handelingen van die aard zijn om de wezenlijke eigenschappen van een beschermd stads- of dorpsgezicht te verstoren opgenomen in de daartoe opgestelde lijst van werken horende bij een overeenkomstig artikel 8.1.1 van het onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 omtrent goedgekeurd beheersplan.

2.3.4 advies van Regionaal Landschap Vlaamse Ardennen

	Soort : KERS	Bloei	Pluk	Bewaring	Bestuivers	Vrucht
	Bigarreau Esperen (= Witbuik) (= Bigarreau des Vignes) (= Witte Kraker)	middelvroeg	Begin juli	/	Bigarreau Bordon, Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders späte Knorpelkirche	Dik; geel-rood gevlekt, groot, vast, sappig, geel rood, zoet, **weinig ziekte**
	Early Rivers	Midden april	begin tot midden juni	Enkele dagen	**ZZ** **Goede bevruchter** Bigarreau Burlat, Bigareau de Mezel, Bigareau Jaboulay, Bigareau Napoleon, Blanquette, Castor, Empereur François, Frühe Rote Meckenheimer, Fruheste der Mark, Guigne d'Annonnay, Guige Hâtive de Berny, Inspecteur Löhnis, Kernielse, Klerk, Kordia, Lapins, Meikers, Merchant, Merton Premier, Mierlose Zwarte, Oktavia, Pater van Mansfeld, Pollux, Ramon Oliva, Schneider's Späte Knorpelkirsche, Star, Sumtare, Sunburst, Varikse Zwarte, Venus, Vernon, Vroege van Werder.	Verfrissend, sappig en zoet, rood, lekker! Eet en keuken, weinig vatbaar voor bacteriekanker, vruchtrot en Monilia, Sterke groeikracht,hangende takken met vorming van een brede kroon, regelmatige en goede opbrengst
	Schneiders Späte Knorpelkirche (= Bruine Bigarreau) (= Bruine Bigarreau van Ordingen) (= Markies) (= Valse Hedelfinger)	April – mei	2e helft van juli	goed	**ZZ** Bigarreau van Schrieck, Burlat, Castor, Hedelfinger Riesenkirsche, Inspecteur Löhnis, Kordia, Lapins, Meikers, Merchant, Merton Glory, Napoleon, Noordkriek, Oktavia, Regina, Schneider's Späte Knorpelkirsche, Star, Starking Hardy Giant, Summit, Sumtare, Sunburst, Sylvia, Udens Spaanse, Venus, Viola, Wijnkers	Zoet, dik, groot, sappig, donkerrrood bruin, zoet aangenaam!, weinig vatbaar voor bacteriekanker, vatbaar voor barsten en vruchtrot, groei is matig tot sterk met opwaartse groei. Productiviteit is vroeg, regelmatig

2 appel: oude rassen, specifiek oost vlaams : ik stel je 2 combinaties voor

Soort APPEL	Bloei	Pluk	Bewaring t.e.m.	Bestuivers (= wordt bestoven door)	Vrucht
James Grieve	Vroeg tot middentijds	eind augustus, begin september	Sept. - oktober	**ZZ, goede bestuiver** Albrechtapfel, Alkmene, Beauty of Bath, Benoni, Boiken, Breuhahn, Carola, Clivia, Cox's Pomona, Cox's Orange Pippin, Dijkmanszoet, Discovery, Dülmener, Elan,Elektra, Elstar, Erwin Baur, Finkenwerder, Freiherr von Berlepsch, Glockenapfel, Gloster, Golden Delicious, Golden Winter Pearmain,Helios, Ingol, Ingrid Marie, Jamba, Jonathan, Laxton's Superb, Lobo, Lombartscalville,Mantet, Melrose, Oldenburg, Oranjezoet, Reine des Reinettes, Rode Dijkmanszoet, Spartan,Summerred, Transparente Blanche (= oogstappel), Tydeman's Early, Vista Bella, Winston	Sappig, licht zuur, eet- en stoofappel, zoete verfrissende smaak,goed aroma, zeer vruchtbare soort, matige groeier, matig gevoelig aan schurft, gevoelig aan kanker; vruchtbare, goede groeier **Voor alle gronden geschikt**
Rambour d'hiver (= Streeping)	Begin mei (midden mei)	Midden oktober	Januari	**Boiken , Boskoop, Dubbele Bellefleur, Gloster, James Grieve, Ontario,**	Zeer grote vrucht, sappig, uitstekende kookappel, stoofappel, zoetzuur, aangenaam zoet-licht zuur, goede boom

OF …….

Eysdener klumpke	Begin mei	Midden oktober	Okt - Maart	**Goede bestuiver** Bellefleur brabant, Bloemeezoet, Eijsender klumpke, Jasappel, Keuleman, Landsberger Reinette, Sterreinette, Superman,	Zoetzuur en sappig, goede eet- en moesappel, sap, cider, bewaarappel
Reine des Reinettes ++	Begin – half mei	Half - eind september	Nov. – jan. Bewaart goed als vroeg geplukt	**ZZ** **Goede bestuiver** **Berlepsch, Cox's Orange Pippin, Danziger Kant, Golden Delicious, Grany Smith, Idared, Ingrid Marie, James Grieve, Jonathan, Keuleman, Mutsu, Oogstappel, Reinette Clochard, Reinette de Blenheim, Reinette Evagil, Sterreinette, Trezeke Meyers, Reinette Baumann, Reinette Champagne, transparante de Croncels, Golden Noble, landsberger reinette**	Tamelijk groot; geel-oranje; zeer fijn, zoet, krakend; allereerste kwaliteit, matig sappig, matig zoet en aangenaam zurig met fijn nootachtig aroma Beschutte standplaats, matige sterke groei doch kleine kroon, vruchtbare, luchtige bodem, toch liever niet te nat 17e eeuws, beurtjaren,

1 peer: oude rassen, specifiek oost vlaams

	Soort : PEER	Bloei	Pluk	Bewaring	Bestuivers	Vrucht / boom
	Dubbel flip +++ (= Beurré de Merode)	Midden (-eind) april	Eind augustus – begin sept	Enkele dagen	**slechte bestuiver** Bergamotte Esperen, Beurré Alexander Lucas, Beurré d'Amanlis, Beurré Hardy, Bonne Louise d'Avranches,Calabasse à la Reine, Clapp's Favourite, Colorée de Juillet, Comtesse de Paris, Conference, Gellert, Doyenné du Comice, Jeanne d'Arc, Josephine de Malines, Légipont, Louise Bonne d'Avranches, Nouveau Poiteau, Précoce de Trévoux, Triomphe de Vienne, Williams' Bon Chretien	Zacht, Sappig, aromatisch, zuur tot zoet, dessert + keuken, goede groeier, soms massale dracht, goede opbrengst, ziektegevoelig

1 perzik

	Soort : PERZIK	Bloei	Pluk	Bewaring	Bestuivers	Vrucht
	Broechemse	**April - mei**	**Begin augustus**	**Gering**	**ZZ** **Goede bestuiver**	**Rozerood/geel; matig sappig, zeer goede smaak, gezonde productieve boom**
	Broechemse	April - mei	Begin augustus	Gering	**ZZ** **Goede bestuiver**	Rozerood/geel; matig sappig, zeer goede smaak, gezonde productieve boom

OF ……

	Vaes Oogst		Half septembe	gering	**ZZ**	Wit vruchtvlees; een sterk, vruchtbaar ras, goede opbrengst, goede, smakelijke witvlezige vrucht, zoetzuur,

1 pruim: oude rassen

	Soort : PR□IM	Bloei	Pluk	Bewaring	Bestuivers	Vrucht
	Altesse Double (=Altesse Double de Liege) (= Dubbele Bakpruim) (= Italiaanse Kwets)	Zeer laat	Eind augustus – half septembe r		ZZ Altesse Simple, Anna Späth, Belle de Louvain, Belle de Septembre,Czar, Gisborne's, Kentish Bush,Laxton's Blue Tit, Marjories Seedling, Reine Claude d'Altan, Reine Claude d'Oullins, Shropshire Damson.	Donker paars, langwerpig, vast, vrij zoet, matig sappig, met aangenaam zoetrinse smaak, vruchtsteen is zeer los. Geschikt voor de keuken, jam en om te drogen.kalkminnend, gezonde boom, goede groeier en goede opbrengst

OF……

	Reine Claude Crottée (= Reine Claude Verte = RC Doree)	Midden tot eind april	Midden tot eind augustus		ZZ Anna Späth, Belle de Louvain, Csar, Early Laxton, Early River's Prolific,Eldense Blauwe, Hauszwetsche, Jefferson, Kirke's Blue, Mirabelle de □ancy, Opal, Pond□s Seedling, Prune Monsieur, □ueen Victoria, italiaanse kwets, Reine Claude d'Althan, Reine Claude d'Ouillins, Reine Claude de Wazin, Reine Claude Violette	klein, geelgroen met rode stippen, zeer zoet buitengewoon aroma, niet vroeg vruchtbaar, wisselvallig en middelmatig van opbrengst, toch koningin van de pruimen

- 1 kweepeer var. "Champion"
- 1 moerbei = morus nigra
- 1 mispel = mespilus germanica

DEEL VI. MAATREGELEN EN WERKZAAMHEDEN

1. BOUWKUNDIGE BEHEERSMAATREGELEN

Het is de intentie van de bouwheer om de eerste 2 à 3 jaren grondige restauratiewerken uit te voeren aan de vierkantshoeve. De noodzakelijke onderhoudswerken de komende 20 jaren – tijd waarvoor de onderhoudsplanning is opgesteld – zijn aldus beperkt.

De erfgoeddoelstellingen die zijn beschreven houden rekening met degelijke en duurzame oplossingen die normaal onderhoud vragen. Oplossing die een intensief onderhoud vragen zijn als mogelijk vermeden.

De hierbij toegevoegde tabel toont de geplande maatregelen per jaar. De tabel is opgemaakt voor de komende 20 jaar waar tot en met 2017 concrete en éénmalige werkzaamheden zijn voorzien. Vanaf 2018 betreft het inspectie en terugkerende maatregelen in functie van instandhouding.

Een intensieve inspectie is van groot belang zodat er snel actie ondernomen kan worden als er zich (plaatselijk) gebreken voordoen. We wijzen hierbij onder andere op het belang van inspectie van de goten en regenwaterafvoeren. Indien zich hier gebreken voordoen heeft dit al snel invloed op de levenstermijn van andere materialen/constructies zoals bv de kaleilaag op de muur. De verwachte levenstermijnen die zijn opgenomen in de onderhoudsplanning gaan dan ook uit van een regelmatige inspectie en onmiddellijke actie bij plaatselijke gebreken. Indien er sneller dan verwacht onderhoud opdringt dan zal de voorgeschreven restauratiemethode grondig geëvalueerd worden en als nodig aangepast om een betere en duurzamere oplossing te voorzien.
Indien zo zal de nodige informatie aan het beheersplan toegevoegd worden zodat het document een actief en accurate 'tool' blijft voor alle toekomstige eigenaars.

De tabel is als volgt opgebouwd:
- De eerste kolom 'werkzaamheden' omvat de concrete werkzaamheden aan alle bouwonderdelen die ook in hoofdstuk IV-erfgoedwaarden en hoofdstuk V-erfgoeddoelstellingen werden opgenomen.
- De tweede kolom geeft aan of deze werken ook vermeld worden op de lijst van werkzaamheden die in aanmerkingen komen op forfaitaire basis voor de erfgoedpremie
- De derde kolom 'waar' toont voor bepaalde artikels de verschillende woonheden indien de onderlinge planning verschilt of de werken bij maar bij enkele wooneenheden gebeuren. Als de planning gelijk loopt en de werken overal van toepassing zijn wordt er 'alle' vermeld.
- De volgende kolommen geven de planning over de komende 20 jaar.

Tabel met de concrete instandhoudings-, onderhouds- en restauratiewerken die noodzakelijk zijn om de beoogde beheersdoelstellingen te bereiken.

In de kolom 'WAAR' zijn voor bepaalde artikels specifiek wooneenheden vermeldt omdat de onderlinge planning verschilt of de werken bij maar bij enkele wooneenheden gebeuren. Als de planning gelijk loopt en de werken overal van toepassing zijn wordt er 'alle' vermeld.

Poorthuis = PO
Herenhoeve = HE
Stokerij = ST
Noordhuis = NH
Wagenhuis = WH
Hoekhuis = HH
Schuur = SC
Gemeenschappelijke delen = GEM
Allen = A

						GEBEURD	KORTE TERMIJN			LANGE TERMIJN: ONDERHOUDSMAATREGELEN																				
WERKZAAMHEDEN / MAATREGELEN IN FUNCTIE VAN DE BEHEERDOELSTELLINGEN	forfaitaire lijst?	premie	toelating vrijgest.	toelating noodz.	waar	2015	2015	2016		2017		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
						aug-sept	okt -dec	jan - juni	juli - dec	jan - juni	juli - dec																			
I. HERSTEL HISTORISCH VOLUME																														
1. afbraak recente aanbouwen noordvleugel		X		x		x	x	x																						
2. afbraak later toegevoegde bakoven		X		x		x	x	x																						
II. HERSTEL RUIMTELIJKE INDELING																														
1. afbraak recent metselwerk		X		x	PO	x																								
					ST	x																								
					HH	x																								
III. RESTAURATIE DAKEN																														
1. Historische gebinten																														
1.1 demonteren aangetaste structurele dakelementen		X		x	A-HH		x																							
1.2 dak: herstellen en aanvullen structurele elementen (spanten/gordingen/muurplaten/...)		X		x	A-HH		x	x																						
1.3 curatieve en preventieve houtbehandeling		X		x	A		x	x	x																					
1.4 opschuren bestaande spanten en ander zichtbare houten delen		X		x	A		x	x	x																					
2. Dakafwerking																														
2.1 demonteren kepers		X		x	ST		x																							
					NH		x																							
					WH		x																							
					SC		x																							
					GEM		x																							
2.2 demonteren integrale dakbedekking (tot kepers)		X		x	A		x																							
2.3 plaatsing onderdak en pannen		X		x	A-HH		x	x																						
2.4 vernieuwen dakaansluiting lood en zink		X		x	A			x																						
3. Gootconstructies																														
3.1 demontage hanggoten en regenwaterafvoeren (zink)		X		x	A		x																							
3.2 vernieuwen van een dakgoot, inclusief de nodige gootbeugels, tapeinden, expansiestukken, hoekstukken ed	7.1.1						x	x																						
3.2.1 in zink - halfrond (aan erf- en straatzijde)	7.1.1.4	X		x	ST			x																						
					NH			x																						
					WH			x																						
					HH			x																						
					SC			x																						
					GEM			x																						
3.3 nieuwe halfronde zinken hanggoten - tuinzijde		X		x	ST			x																						
					NH			x																						
					WH			x																						
3.4 vernieuwen zinken bekleding bakgoten		X		x	PO			x											x											

Tabel met de concrete instandhoudings-, onderhouds- en restauratiewerken die noodzakelijk zijn om de beoogde beheersdoelstellingen te bereiken.

In de kolom 'WAAR' zijn voor bepaalde artikels specifiek wooneenheden vermeldt omdat de onderlinge planning verschilt of de werken bij maar bij enkele wooneenheden gebeuren. Als de planning gelijk loopt en de werken overal van toepassing zijn wordt er 'alle' vermeld.

Poorthuis = PO
Herenhoeve = HE
Stokerij = ST
Noordhuis = NH
Wagenhuis = WH
Hoekhuis = HH
Schuur = SC
Gemeenschappelijke delen = GEM
Allen = A

						GEBEURD	KORTE TERMIJN			LANGE TERMIJN: ONDERHOUDSMAATREGELEN																				
						2015	2015	2016		2017		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
WERKZAAMHEDEN / MAATREGELEN IN FUNCTIE VAN DE BEHEERDOELSTELLINGEN	forfaitaire lijst?	premie	toelating vrijgest.	toelating noodz.	waar	aug-sept	okt -dec	jan - juni	juli - dec	jan - juni	juli - dec																			
					HE			x											x											
3.5 houtwerk houten bakgoot	7.2.1							x																						
3.5.1plaatselijk herstellen door het verwijderen van aangetast hout en aanbrengen houtreparatiemiddel (pasta)	7.2.1.1	X		x	PO			x											x											
					HE			x																						
3.6 volledig vernieuwen van houtwerk met dekkende alkydverf	7.2.1.4.1	X		x	PO				x										x											
					HE				x																					
3.7 kroonlijsten																														
3.7.1 plaatselijk herstellen door het verwijderen van aangetast hout en aanbrengen van houtreparatiemiddel (pasta	8.1.5.1	X		x	PO			x	x										x											
					HE			x	x																					
3.7.2 volledig vernieuwen van het buitenschilderwerk met dekkende alkydverf	8.1.5.4.1	X		x	PO				x										x											
					HE				x																					
3.8 vernieuwen van een regenpijp, inclusief de nodige verlopen, verbindingsmoffen, bochten, wrongen	7.1.3	X		x	A			x		x																				
3.9 Plaatsen van gietijzeren eindstukken (dolfijnen)	7.1.2	X		x	A			x		x																				
3.10 Plaatsen of vervangen van een bol- of draadrooster	7.1.3	X	x		A			x																						
3.11 Plaatsen van een vergaarbak (zink)	7.1.5	X		x	A			x																						
4. bovendakse schouwen																														
4.1 demontage bovendaks metselwerk		X		x	PO		x																							
					HE		x																							
4.2 stabiliseren massief schouwelement door betonplaat V+1		X		x	ST		x	x																						
4.3 hermetselen (kleine) schouwen bovendaks		X		x	PO			x	x																					
					HE			x	x																					
IV. INSPECTIE EN INSTANDHOUDING DAKEN																														
1. inspectie van dakbedekking, slabben, mortels, schoorstenen, zichtbare structuren, …		X	x		A							x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
2. onderhoud aansluitingen met mortel / zink		X		x	A																x									
3. inspectie roestvorming, lekken, verstopping + reinigen van goten		X	x		A							x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
4. houtwerk houten bakgoot: bijwerken en onderhouden van houtwerk met dekkende alkydverf	7.2.1.3.1	X		x	PO														x						x					
					HE																									

Tabel met de concrete instandhoudings-, onderhouds- en restauratiewerken die noodzakelijk zijn om de beoogde beheersdoelstellingen te bereiken.

In de kolom 'WAAR' zijn voor bepaalde artikels specifiek wooneenheden vermeldt omdat de onderlinge planning verschilt of de werken bij maar bij enkele wooneenheden gebeuren. Als de planning gelijk loopt en de werken overal van toepassing zijn wordt er 'alle' vermeld.

Poorthuis = PO
Herenhoeve = HE
Stokerij = ST
Noordhuis = NH
Wagenhuis = WH
Hoekhuis = HH
Schuur = SC
Gemeenschappelijke delen = GEM
Allen = A

						GEBEURD	KORTE TERMIJN			LANGE TERMIJN: ONDERHOUDSMAATREGELEN																				
						2015	2015	2016		2017		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
WERKZAAMHEDEN / MAATREGELEN IN FUNCTIE VAN DE BEHEERDOELSTELLINGEN	forfaitaire lijst?	premie	toelating vrijgest.	toelating noodz.	waar	aug-sept	okt -dec	jan - juni	juli - dec	jan - juni	juli - dec																			
5. kroonlijsten: bijwerken en onderhouden van het buitenschilderwerk met dekkende alkydverf	8.1.5.3.1	X		x	PO														x						x					
					HE																									
V. RESTAURATIE GEVELS																														
1. stabiliteitsingrepen																														
1.1 tijdelijke gevelschoringen ifv afbraakwerken		X		x	SC		x																							
1.2 nieuwe houten draagvloeren als verankering voor uitgebolde tipgevel		X		x	PO				x																					
1.3 nieuwe houten structurele voorzetwanden		X		x	SC				x																					
2. metselwerkherstel																														
2.1 drainagebuizen		X	x		ST					x	x																			
					NH					x	x																			
					WH					x	x																			
2.2 Plaatselijk, met recuperatiesteen herstellen van metselwerk	5.1.1			x																										
- tot 5 stenen aansluitend	5.1.1.1	X		x																										
- vanaf 6 stenen aansluitend	5.1.1.2	X		x																										
- hermetselen van muurgedeelten	5.1.1.3	X		x																										
					PO		x	x																						
					HE																									
					ST	x	x	x																						
					NH		x																							
					WH		x																							
					HH		x																							
					SC		x																							
					GEM		x																							
2.3 gedeeltelijk vervangen van platvol voegwerk (< 25m²)		X		x	PO			x																						
					HE			x																						
					ST		x																							
					NH		x																							
					WH		x																							
					HH		x																							
					SC		x																							
					GEM		x																							
2.4 Behandeling van een muur tegen opstijgend vocht, d.m.v. injectie (inclusief het maken en dichten van boorgaten elke 100mm)	5.3.1	X		x																										
2.4.1 Bij een lengte vanaf 10m					HE		x	x																						
					ST		x	x																						
					NH		x	x																						
					SC		x	x																						
3. restauratie afwerklagen																														

Tabel met de concrete instandhoudings-, onderhouds- en restauratiewerken die noodzakelijk zijn om de beoogde beheersdoelstellingen te bereiken.

In de kolom 'WAAR' zijn voor bepaalde artikels specifiek wooneenheden vermeldt omdat de onderlinge planning verschilt of de werken bij maar bij enkele wooneenheden gebeuren. Als de planning gelijk loopt en de werken overal van toepassing zijn wordt er 'alle' vermeld.

Poorthuis = PO
Herenhoeve = HE
Stokerij = ST
Noordhuis = NH
Wagenhuis = WH
Hoekhuis = HH
Schuur = SC
Gemeenschappelijke delen = GEM
Allen = A

						GEBEURD	KORTE TERMIJN			LANGE TERMIJN: ONDERHOUDSMAATREGELEN																				
						2015	2015	2016		2017		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
WERKZAAMHEDEN / MAATREGELEN IN FUNCTIE VAN DE BEHEERDOELSTELLINGEN	forfaitaire lijst?	premie	toelating vrijgest.	toelating noodz.	waar	aug-sept	okt -dec	jan - juni	juli - dec	jan - juni	juli - dec																			
3.1 verwijderen recente schilderlaag		X		x	PO	x																								
					HE	x																								
					ST	x																								
					NH	x																								
					WH	x																								
					SC	x																								
					HH	x																								
					GEM	x																								
3.2 verwijderen rotspleister		X		x	PO	x																								
					HE	x																								
3.3 kaleien van een buitenmuur met behulp van een blokborstel	5.2.3	X		x	PO				x																					
					HE				x																					
					ST		x																							
					NH		x																							
					WH		x	x																						
					HH		x																							
					SC		x																							
3.4 schilderen kaleilaag met silicaatverf		X		x	PO				x																					
					HE						x																			
					ST				x																					
					NH				x																					
					WH						x																			
					HH				x																					
					SC				x																					
					GEM				x																					
3.5 aanbrengen rotspleister		X		x	PO						x																			
					HE						x																			
3.6 saneerpleister thv plinten		X		x	PO						x																			
					HE						x																			
					ST						x																			
					NH		x	x																						
					WH						x																			
					HH						x																			
					SC						x																			
					GEM						x																			
4. restauratie metalen elementen					GEM																									
4.1 volledig vernieuwen van schilderwerk van een muuranker	9.	X		x	A		x			x	x																			
VI. INSPECTIE EN INSTANDHOUDING GEVELS																														
1. inspecties (inspectie van scheuren, zettingen, vegetatie, vochtaftekeningen, hechting afwerklagen, hechting verflagen)		X	x		A							x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
2. bijwerken en onderhoud schilderwerk buitenmuren met silicaatverf		X		x	A														x								x			

Tabel met de concrete instandhoudings-, onderhouds- en restauratiewerken die noodzakelijk zijn om de beoogde beheersdoelstellingen te bereiken.

In de kolom 'WAAR' zijn voor bepaalde artikels specifiek wooneenheden vermeldt omdat de onderlinge planning verschilt of de werken bij maar bij enkele wooneenheden gebeuren. Als de planning gelijk loopt en de werken overal van toepassing zijn wordt er 'alle' vermeld.

Poorthuis = PO
Herenhoeve = HE
Stokerij = ST
Noordhuis = NH
Wagenhuis = WH
Hoekhuis = HH
Schuur = SC
Gemeenschappelijke delen = GEM
Allen = A

						GEBEURD	KORTE TERMIJN			LANGE TERMIJN: ONDERHOUDSMAATREGELEN																				
						2015	2015	2016		2017		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
WERKZAAMHEDEN / MAATREGELEN IN FUNCTIE VAN DE BEHEERDOELSTELLINGEN	forfaitaire lijst?	premie	toelating vrijgest.	toelating noodz.	waar	aug-sept	okt -dec	jan - juni	juli - dec	jan - juni	juli - dec																			
3. bijwerken en onderhoud schilderwerk metalen gevelelementen (muurankers)		X		x	A														x								x			
VII. RESTAURATIE BUITENSCHRIJNWERK																														
1. afbraak recent schrijnwerk		X		x	PO			x																						
					HE			x																						
					HH			x																						
2. nieuw houten schrijnwerk naar historisch model, inclusief schilderwerken		X		x	PO			x																						
					HE			x																						
					HH		x	x																						
					ST						x																			
3. Deuren, buiten- en schuurdeuren:																														
3.1 plaatselijk herstellen door het verwijderen van aangetast hout en aanbrengen van houtreparatiemiddel	8.1.3.1	X		x	ST						x																			
					NH						x																			
					WH						x																			
					GEM						x																			
3.2 Volledig vernieuwen van het buitenschilderwerk met dekkende alkydverf	8.1.3.4	x		x	ST						x																			
					NH				x																					
					WH						x																			
					GEM						x																			
4. reconstructie bestaande poorten naar historisch model, incl schilderwerk		X		x	ST						x																			
					NH			x																						
					HH			x																						
5. restauratie bestaande stalen ramen		X		x	ST			x																						
					NH			x																						
					WH						x																			
6. stalen schrijnwerk/ramen en raamkozijnen/ volledig vernieuwen van het buitenschilderwerk	8.2.2.2	X		x	ST			x																						
					NH			x																						
					WH						x																			
VIII. INSPECTIE EN INSTANDHOUDING BUITENSCHRIJNWERK																														
1. inspectie buitenschrijnwerk			x		A							x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
2. ramen en raamkozijnen: bijwerken en onderhouden van het buitenschilderwerk met dekkende alkydverf	8.1.1.1.1	X		x	PO														x								x			
					HE														x								x			

Tabel met de concrete instandhoudings-, onderhouds- en restauratiewerken die noodzakelijk zijn om de beoogde beheersdoelstellingen te bereiken.

In de kolom 'WAAR' zijn voor bepaalde artikels specifiek wooneenheden vermeldt omdat de onderlinge planning verschilt of de werken bij maar bij enkele wooneenheden gebeuren. Als de planning gelijk loopt en de werken overal van toepassing zijn wordt er 'alle' vermeld.

Poorthuis = PO
Herenhoeve = HE
Stokerij = ST
Noordhuis = NH
Wagenhuis = WH
Hoekhuis = HH
Schuur = SC
Gemeenschappelijke delen = GEM
Allen = A

						GEBEURD	KORTE TERMIJN			LANGE TERMIJN: ONDERHOUDSMAATREGELEN																				
					waar	2015	2015	2016		2017		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
WERKZAAMHEDEN / MAATREGELEN IN FUNCTIE VAN DE BEHEERDOELSTELLINGEN	forfaitaire lijst?	premie	toelating vrijgest.	toelating noodz.		aug-sept	okt -dec	jan - juni	juli - dec	jan - juni	juli - dec																			
3. deuren, buiten- en schuurdeuren: bijwerken en onderhouden van het buitenschilderwerk met dekkende alkydverf	8.1.3.3	X		x	ST														x								x			
					NH														x								x			
					HH														x								x			
					GEM														x								x			
4. bijwerken en onderhouden beits houten gevelbekleding		X		x	WH														x								x			
5. stalen schrijnwerk/ramen en raamkozijnen/ bijwerken en onderhouden van het buitenschilderwerk	8.2.2.1	X		x	ST														x								x			
					NH														x								x			
					WH														x								x			
IX. RESTAURATIE GEMETSELDE BINNENMUREN																														
1. herstel metselwerk binnenmuren		X		x	A			x	x	x	x																			
X. RESTAURATIE HISTORISCHE TUSSENVLOEREN																														
1. troggewelven																														
1.1 afbraak onstabiele troggewelven (cf IRS)		X		x	GEM	x		x																						
1.2 herstel metselwerk troggewelven		X		x	ST						x																			
					NH	x																								
					WH			x																						
					GEM			x																						
1.3 ontroesten en beschermen liggers troggewelven		X		x	ST						x																			
					NH			x																						
					WH			x																						
					GEM			x																						
1.4 plaatsen van bijkomende druklaag op troggewelven		X		x	ST						x																			
					NH		x																							
					GEM			x																						
1.5 verwijderen recent pleisterwerk		X		x	ST		x	x																						
					NH		x	x																						
1.6 afwerking troggewelven - kalei		X		x	ST						x																			
					NH						x																			
					WH						x																			
					GEM						x																			
2. Moer- en kinderbalken																														
2.1 plafondafwerking houten tussenvloer - houten planken naar historisch model		X		x	HE				x	x																				
2.2 herschilderen bestaande kinderbalken en moerbalken		X		x	HE					x											x									

Tabel met de concrete instandhoudings-, onderhouds- en restauratiewerken die noodzakelijk zijn om de beoogde beheersdoelstellingen te bereiken.

In de kolom 'WAAR' zijn voor bepaalde artikels specifiek wooneenheden vermeldt omdat de onderlinge planning verschilt of de werken bij maar bij enkele wooneenheden gebeuren. Als de planning gelijk loopt en de werken overal van toepassing zijn wordt er 'alle' vermeld.

Poorthuis = PO
Herenhoeve = HE
Stokerij = ST
Noordhuis = NH
Wagenhuis = WH
Hoekhuis = HH
Schuur = SC
Gemeenschappelijke delen = GEM
Allen = A

						GEBEURD	KORTE TERMIJN			LANGE TERMIJN: ONDERHOUDSMAATREGELEN																					
						2015	2015	2016		2017		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
WERKZAAMHEDEN / MAATREGELEN IN FUNCTIE VAN DE BEHEERDOELSTELLINGEN	forfaitaire lijst?	premie	toelating vrijgest.	toelating noodz.	waar	aug-sept	okt -dec	jan - juni	juli - dec	jan - juni	juli - dec																				
XI. RESTAURATIE INTERIEURELEMENTEN																															
1. verwijderen van recente ingrepen																															
1.1 afbraak recente houten draagvloeren		X	x		HE		x	x																							
1.2 afbraak recente voorzetwanden		X	x		PO	x	x																								
					HE	x	x																								
					ST	x	x																								
					NH	x	x																								
1.3 afbraak recente plaatmaterialen plafond		X	x		PO	x	x																								
					HE	x	x																								
1.4 afbraak recente vloerafwerking		X	x		PO	x	x																								
					ST					x	x																				
					NH	x	x																								
					HH	x	x																								
1.5 verwijderen cementering op wanden		X		x	WH	x	x																								
					NH		x																								
1.6 afbraak recente binnendeuren		X	x		PO	x	x																								
					HE	x	x																								
					HH	x	x																								
1.7 afbraak recente trappen		X	x		PO	x	x																								
					HE	x	x																								
					HH			x																							
1.8 demontage schouwmantels		~~X~~		x	PO			x																							
					HE			x																							
1.9 demontage van oude voederbakken		X		x	NH	x	x																								
1.10 demontage historische vloerafwerking: natuursteen (ifv recuperatie)		X		x	HE			x																							
					ST		x																								
1.11 demontage historische vloerafwerking: boomse steen		X		x	HE			x																							
1.12 verwijderen van huidige technieken		X	x		PO	x	x																								
					HE	x	x																								
					ST	x	x																								
					NH	x																									
1.13 herplaatsen gedemonteerde bestaande vloerafwerking		X		x	HE				x	x																					
					ST				x	x																					
1.14 afwerking bestaande gemetselde wanden - kalkpleisterwerk of leem		X		x	A				x	x																					
1.15 plafondafwerking bestaande houten tussenvloer - kalkpleister		X		x	PO				x	x																					
					HE				x	x																					

2. LANDSCHAPPELIJKE BEHEERSMAATREGELEN

Hieronder volgt een overzicht van de beheerwerkzaamheden per perceel, die bijdragen tot een verantwoorde herinrichting van de betreffende tuinruimten. Deze zijn ook samengevat opgenomen in een werktabel, zie tabel 'beheersmaatregelen groenstructuur'.

Zone A: Het erf

Volgende renovatiewerken zijn voorzien:

- Heraanleg van gekasseide oprit na aanleg van nutsleidingen. Recuperatie van bruikbare kasseien met, voor zoverre nodig, aanvulling van gelijkaardige recuperatiestenen.
- Herstellen van plaatselijke doorbreking van bakstenen pad in functie van aanleg nutsleidingen
- Terugsnoeien Paardenkastanje i.f.v. voorkomen aanraking daken (beperkt tot Ø 5cm)
- Heraanleg haag van Spierstruik en border van Horentensia met tijdelijk verplaatst plantgoed.

Volgende werkzaamheden voor nieuwe invullingen zijn voorzien:

- Aanleg nieuw gekasseid pad aan oost- en zuidgevel
- Gericht aanbrengen van passende vaste planten en gevelklimmers (incl. herstel van klimgeleiders aan gevels)

Volgende onderhoudswerkzaamheden zijn voorzien:

- Beperken van aantasting Kastanjemineermot, zolang de nood zich voordoet
    - verwijderen/vernietigen van de afgevallen bladeren
    - het aanbrengen van kleefbanden op de stam, jaarlijks vanaf begin april
    - het plaatsen van feromoonvallen vanaf 1 april met vernieuwing van de capsules iedere 6 weken.
- Periodiek (~5-jaarlijks) vernieuwen van een losse verankering van de Kastanje (zware horizontale tak)
- Tijdens het groeiseizoen, twee- tot vierwekelijks machinaal maaien van het gazon, bij voorkeur d.m.v. een kooimaaier.
- Jaarlijkse snoei van de Spireahaag in maart met een heggenschaar. Jaarlijkse verjongingssnoei van ± 1/6 per struik.
- Waar nodig verjongingssnoei bij Hortensias eind maart, aangevuld met verwijderen van verdorde bollen tot net boven de bloemknoppen.
- Begeleiden en waar nodig terugdringen van vertakkingen van de Wilde Wingerd.
- Jaarlijks onderhoud van de overige klimplanten
- Regelmatig (van maart t.e.m. oktober) weren van ongewenste kruiden op verhardingen en tussen haagplanten door handmatig wieden of eventueel afbranden (roofingbrander)

Zone B: Franse tuin

Volgende renovatiewerken zijn voorzien:

- Heraanleg van de oorspronkelijke padenstructuur in een halfverharding. Uitgevoerd 80 cm breed met lichte steenslagfundering en een dolomietsoort 0/6 aangerold zonder kantafboording.
- Herstel (met plaatselijke heraanleg) van ruitvormig tegelpad ter hoogte van voormalig woonhuis.
- Plaatselijk herstel van tuinmuur: hervoegen, hermetsen, afdekpan voorzien, schilderen of kaleien met aangepaste materialen.
- Herstel buxushagen met plaatselijk nieuw plantgoed.
- Aanplanten nieuwe buxusbollen (minstens type 30-40 cm hoogte) en waar nodig geleidelijk de grootte in overeenstemming brengen.
- Rooien Coniferen
- Aanleggen borders rondom buxushagen
- Verwijderen niet-passende planten en struiken.

- Leifruit (bvb. Leiperen) aanplanten tegen de tuinmuur.
- Stevig terugsnoeien van de Treures om overlevingskansen te verhogen.

Volgende werkzaamheden voor nieuwe invullingen zijn voorzien:

- Aanleg zwemvijver
- Bijkomende deur in tuinmuur voorzien voor betere ontsluiting.
- Aanleg van privatieve tuinen.

Volgende onderhoudswerkzaamheden zijn voorzien:

- Vrijwaren van invasieve klimmers op de tuinmuur
- Tijdens het groeiseizoen, twee- tot vierwekelijks machinaal maaien van het gazon, bij voorkeur d.m.v. een kooimaaier.
- Twee keer per jaar scheren van de buxushagen (de bestaande hoogte blijft behouden) en buxus in bolvorm, waarbij een eerste maal na half mei en een tweede maal begin september en dit nooit bij felle zon.
- Twee keer per jaar scheren van de ligusterhaag, waarbij een eerste maal na half mei en een tweede maal begin september en dit nooit bij felle zon.
- Jaarlijkse snoei van sierhagen van de privatieve tuinen om de geschikte hoogte aan te houden.
- Iedere 3 jaar verjongingssnoei en vormsnoei van de Ganzerik-structuren.
- Onderhoud van de borders rondom de buxushagen en in privatieve tuinen in functie van het totaalaanzicht. Regelmatig vervangen van kwijnende of afgestorven planten met blijvende aandacht voor de juiste soorten en variëteiten.

Zone C: Boomgaard

Volgende renovatiewerken zijn voorzien:

- Gefaseerde rooien en aanplanten van fruitbomen
- Renovatiesnoei en verjonginssnoei waar nodig. Inclusief het verwijderen van dood hout, scheuten, waterloten, kruisingen, verwijderen van onoordeelkundig gemaakte knotten. Steeds met aandacht voor een goede kruinvorming
- Aanleg van paadje in een halfverharding. Uitgevoerd 100 cm breed met lichte steenslagfundering en een dolomietsoort 0/6 aangerold zonder kantafboording.
- Verwijderen van invasieve klimop in Carpinus, Venijnboom en appelbomen.
- Verwijderen van overtollige beplanting (zoals rozebottel, opschietende haagbeukjes,…)
- Om overtollige netels en distels weg te krijgen kan gedurende 2 jaar intensief gemaaid worden om sterke grassen te laten overleven, eventueel aangevuld met bemesting en bekalking.

Volgende werkzaamheden voor nieuwe invullingen zijn voorzien:

- Aanleg van kleine bloemenweide met speciale mengsels geschikt voor boomgaarden, eventueel vooraf gefreeds en de distels verwijderd.
- Aanleg van privatieve tuinen.

Volgende onderhoudswerkzaamheden zijn voorzien:

- Oude fruitbomen: na renovatie dient er elke vijf jaar een vormsnoei (winter, van december tot maart) en een lichtsnoei (zomer) te gebeuren. Vorm- en lichtsnoei mogen niet in hetzelfde jaar uitgevoerd worden met de nodige deskundigheid. In het kader van de lichtsnoei moet vooraf bepaald worden of men meer of minder oogst wil hebben.
- Wanneer er in de toekomst fruitbomen afsterven, moeten deze vervangen worden door jonge fruitbomen van authentieke fruitsoorten/variëteiten volgens bovenstaande principes en met een frequentere vormsnoei.
    - eerste jaren: ombuigen van de gesteltakken en begeleidingssnoei (kroonvorming)

    - later: jaarlijks stamscheuten verwijderen waar nodig. jaarlijks kroon uitlichten waar nodig.
    - Snoei:
        - appels en peren: snoei in januari - februari.
        - pruimen en kersen: snoei na vruchtpluk in de zomer.
    - bomen tweejaarlijks een weinig bemesten met stalmest tijdens de winter (stalmest aanbrengen rond stam, maar niet ertegen)
    - Voor de fruitpluk en -verwerking zal een beroep gedaan worden op alle 7 gezinnen wonende in de vierkantshoeve. Indien dit om niet mogelijk blijkt, zal een vereniging, organisatie of instelling gevraagd worden.
- Maaien van het gazon in functie van onderhoudbaarheid met een kooimaaier, cirkelmaaier, bosmaaier of zeis. Voor de permanente graspaden en rondom halfverharding wordt een frequenter maaibeleid met afvoer toegepast.
- Jaarlijks scheren van de beukenhaag (Fagus)
- Jaarlijks scheren van de haagbeuk (Carpinus) als grens met akker. Hoogte 1 – 1,5m.
- Onderhoud van de borders rondom de buxushagen en in privatieve tuinen in functie van het totaalaanzicht. Regelmatig vervangen van kwijnende of afgestorven planten met blijvende aandacht voor de juiste soorten en variëteiten.

Zone 4: Weiland met hoogstambomen

Volgende renovatiewerken zijn voorzien:

- Renovatiesnoei en verjonginssnoei van fruitbomen: cfr. 5.3.3
- Doortrekken van paadje in halfverharding tot aan de doorgang.
- Gedeeltelijk verwijderen/wijzigen van berg met zand en steenpuin ter hoogte van de doorgang en een Es. Behoud van Es (=vrijwaren wortelzone) staat hierbij voorop.
- Herstel van bestaande en metsen van nieuwe tuinmuur. Bij het herstel zullen overal pannen i.p.v. een betonnen deksteen gebruikt worden.

Volgende werkzaamheden voor nieuwe invullingen zijn voorzien:

- Aanleg van schors-/hakselhout-pad ter hoogte van de Es in 'hakhoutstoofvorm' om het wortelgestel zo min mogelijk te beschadigen.
- Aanleg van parking afgewerkt met grindgazon en dolomiet 6/18, bovenop hemelwaterputten. Veiligheidspoort en –hekje worden uitgevoerd in kastanjehout.
- Aanleg van Ligusterhaag en hagen voor privatieve tuinen
- Aanleg van Moestuin, tuinhuis, serre.
- Aanleg van spelvoorzieningen, bessenstruiken, ruimte voor kippen en konijnen.
- Toevoegen van vaste planten, voorjaarsbollen, kleine struiken volgens principes zoals bij de Franse tuin.
- Aanleg van privatieve tuinen.

Volgende onderhoudswerkzaamheden zijn voorzien:

- Oude fruitbomen: cfr. 5.3.3
- Wanneer er in de toekomst fruitbomen afsterven, moeten deze vervangen worden door jonge fruitbomen (cfr. 5.3.3)
- Maaien van het gazon in functie van onderhoudbaarheid (cfr. 5.3.3). Voor het grindgazon worden de principes van de graspaden gevolgd.
- Scheren van de ligusterhaag: cfr. 5.3.2
- Scheren van de overige hagen
- Onderhoud van de borders, bessenstruiken, moestuin.

BEHEERSMAATREGELEN GROENSTRUCTUUR

Nr element	Typologie	Omschrijving	Vermelding forfaitaire lijst	Premie-gerechtigd?	Aantal	Beheersvisie	Regulier beheer	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
A.1	*Puntvormig object, opgaande boom*	Wilde Paardekastanje - aesculus hippocastanum ~ >150 jaar	1.2.1 Groeiplaatsverbetering; 1.2.2.3 Andere beschermingsvormen 1.3.1 Snoeien		**1**	Beeldbepalend structuurelement met historische waarde. Maximale bescherming	Verwijderen/vernietigen van de afgevallen bladeren, van oktober tot december	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□
							Het aanbrengen van kleefbanden op de stam, jaarlijks vanaf begin april	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□
				X			Het plaatsen van feromoonvallen vanaf 1 april met vernieuwing van de capsules iedere 6 weken tot en met september	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□
							Periodiek (~5-jaarlijks) vernieuwen van een losse verankering van de Kastanje (zware horizontale tak)	□					□					□					□					
							Evaluatie of een bijkomende gezondheidskuur (toedienen van voedingsstoffen) opportuun is.	□										□										
A.2	*Lijnvormig object*	Wilde Wingerd (Parthenocissus quinquefolia)	1.2.1 Groeiplaatsverbetering; 1.2.2.3 Andere beschermingsvormen 1.3.1 Snoeien	X	**1**	Beeldbepalend element voor gevelaanzicht. Hoofstructuur maximaal te bewaren	- Nazicht van goede verankering. - Begeleiden en waar nodig terugdringen van vertakkingen. Kan het gehele jaar door.	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□
A.3	*Lijnvormig object, geschoren hagen*	Spireahaag (Spiraea japonica 'Goldflame') rondom kasseien	1.4.1.1 Regulier onderhoud van hagen en heggen	X	**27m**	behouden	Jaarlijkse snoei van de Spireahaag in maart met een heggenschaar. Jaarlijkse verjongingssnoei van ± 1/6 per struik.	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□
A.4	*Natuurlijk gevormde heester*	Boerenhortensia (Hydrangea macrophylla)			**18m²**	behouden	Oude takken uit de struik verwijderen in maart/april. Aangevuld met verwijderen van verdorde bollen tot net boven de bloemknoppen.	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□
A.5		Gekasseide oprit	1.4.1.4 Heraanleggen van kasseien, mozaïekkeien en platines, met gebruik van dezelfde steen	X	**190m²**	heraanleg	Heraanleg van gekasseide oprit na aanleg van nutsleidingen. Recuperatie van bruikbare kasseien met, voor zoverre nodig, aanvulling van gelijkaardige recuperatiestenen.			□																	
			4.2 Onkruidbestrijding	X			Regelmatig (van maart t.e.m. oktober) weren van ongewenste kruiden op verhardingen en tussen haagplanten door handmatig wieden of eventueel afbranden (roofingbrander)	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□
A.6		Bakstenen pad	1.4.1.4 Heraanleggen van kasseien, mozaïekkeien en platines, met gebruik van dezelfde steen	X	**52m**	Pad voor circulatie van het woonhuis tot de stallingen. Kenmerkend voor architectuur erf	Herstellen van plaatselijke doorbreking van bakstenen pad in functie van aanleg nutsleidingen			□																	
A.7		Gazon	2.2.2.2 Maaien en afvoeren van maaisel van gazon	X	**292m²**	Goede ondergrond voor kastanje. Geen te sterke grassoorten in onderbrengen (concurrentie)	Tijdens het groeiseizoen, twee- tot vierwekelijks machinaal maaien van het gazon, bij voorkeur d.m.v. een kooimaaier.	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□
B.1	*Puntvormig object, geschoren heester*	Buxus sempervirens in bolvorm ~40-80 jaar	1.4.4 Vormsnoei (in bolvorm, kegel, spiraal,... van taxus, buxus e.d.m.)	X	**13**	Beeldbepalend structuurelement binnen de Franse tuin	Bij voorkeur handmatig scheren (heggenschaar) op niet-zonnige dag (gevaar zonnebrand). Vooraf natspuiten is aanbevolen. Half juni en begin september. Behoud van bolvorm cruciaal	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□
B.2	*Lijnvormig object, geschoren hagen*	Buxus sempervirens in haagvorm: ~ 70cm hoog, ~ 40cm breed	1.4.1.1 Regulier onderhoud van hagen en heggen	X	**51,52m**	Structuurelement voor Franse tuin	Bij voorkeur handmatig scheren (heggenschaar) op niet-zonnige dag (gevaar zonnebrand). Vooraf natspuiten is aanbevolen. Half juni en begin september. Behoud van bolvorm cruciaal																					
B.3	*Lijnvormig object, geschoren hagen*	Potentilla fruticosa, kleine hagen in hoeken.	1.4.1.1 Regulier onderhoud van hagen en heggen	X	**18m**	Dragen bij aan cachet	Gewone + verjoningssnoei in maart.	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□
B.4	*Lijnvormig object, opgaande bomernrij*	Italiaanse Populieren	1.5.1 Kappen van hakhout, bomen e.d.m.		**9**		Jaarlijks nazicht op boktoren en vorming van holle ruimten. Januari. Kappen wanneer het zich echt opdringt.	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□
B.5	*Vaste plant*	paarse schubwortel (Lathraea clandestina)				Gezien zeldzaam voorkomen streven naar behoud. Voornamelijk voortkomend bij populierenbestanden.	Behoud van connectie met populieren. De bloemen zijn ondergronds verbonden met wortels van populieren (alternatief wilgen). Maaien voorkomen.																					
B.6	*Puntvormig object, opgaande boom*	Es; Fraxinus excelsior Pendula ~80 jaar	1.2.1 Groeiplaatsverbetering; 1.2.2.3 Andere beschermingsvormen 1.3.1 Snoeien	X	**1**	Beeldbepalend element binnen de Franse tuin	Stevig terugsnoeien van de Treures om overlevingskansen te verhogen. Verwijderen dood hout. Vrij van klimop houden. Geen bijkomend onderhoud.	□																				
B.7	*Puntvormig object, kunstmatig gevormde heester*	Struikrozen			**15-20**	Dragen bij aan cachet	Bemesten en snoeien in maart. Gesnoeid op het gedeelte van de steel, net boven een oog wat naar de buitenkant van de struik wijst.	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□

Nr element	Typologie	Omschrijving	Vermelding forfaitaire lijst	Premie-gerechtigd?	Aantal	Beheersvisie	Regulier beheer	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
B.8	*Lijnvormig object, geschoren hagen*	Ligusterhaag	1.4.1.1 Regulier onderhoud van hagen en heggen	X	**20,47m**	Gevoel van tuinkamers. Te behouden, zeker in functie van vernieuwde invulling.	Twee keer per jaar scheren van de ligusterhaag, waarbij een eerste maal na half mei en een tweede maal begin september en dit nooit bij felle zon.	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□
B.9		Borders			**50-100m²**	Dragen bij aan cachet	Normaal onderhoud: onkruidvrij, licht en lucht. 2 keer per jaar	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□
B.10	*Puntvormig object, kunstmatig gevormde boom*	Leifruit	1.3.1.4. Onderhoudssnoei van specifieke types	X	**15m**	Herstel van vroegere invulling	Normale snoei in rusttoestand. Blijvend verjongen en verlichten. Uitbuigen: De punt van de uitgebogen tak mag niet naar beneden wijzen, maar echt vlak staan.	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□
B.11	*Puntvormig object, opgaande boom*	Sierhulst, Sierappel	1.2.1 Groeiplaatsverbetering; 1.2.2.3 Andere beschermingsvormen 1.3.1 Snoeien	X		Passende elementen in siertuin	Bij nazicht (maand mei) - Verwijderen dood hout. Vrij van klimop houden.																					
B.12		Tuinmuur	5.1.1. Plaatselijk, met recuperatiesteen herstellen van metselwerk 5.2.3 Kaleien van een buitenmuur met behulp van een blokborstel 5.2.1 Herschilderen van een gemetselde buitenwand, gevelvlak of buitenpleisterwerk	X	**87,43m**	Gaat terug tot begin 19de eeuw. Historisch belangrijk, gesloten karakter.	Plaatselijk herstel van tuinmuur: hervoegen, hermetsen, afdekpan voorzien, schilderen of kaleien met aangepaste materialen.				□																
							Vrijwaren van invasieve klimmers. Nazicht op schade, stabiliteit	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□
B.13		Ommegangsnis	5.1.1. Plaatselijk, met recuperatiesteen herstellen van metselwerk 5.2.3 Kaleien van een buitenmuur met behulp van een blokborstel 5.2.1 Herschilderen van een gemetselde buitenwand, gevelvlak of buitenpleisterwerk	X	**1**	Beeldbepalend element. Belangrijk element in voor de plaatselijk ommegang.	Restauratie, schilderen, blijvend nazicht					□																
B.14		Tuinpad grenzend aan woonhuis	1.4.1.4 Heraanleggen van kasseien, mozaïekkeien en platines, met gebruik van dezelfde steen	X	**19,05m**	Bepalend voor leesbaarheid voormalig woonhuis	Herstel (met plaatselijke heraanleg) van ruitvormig tegelpad ter hoogte van voormalig woonhuis.				□																	
B.15		Halfverharde paden	4.1.4.3 Aanleggen van dolomietpaden	X	**74m**	Bepalend voor structuur Franse tuin	Heraanleg van de oorspronkelijke padenstructuur in een halfverharding. Uitgevoerd 80 cm breed met lichte steenslagfundering en een dolomietsoort 0/6 aangerold zonder kantafboording.				□																	
							Opvullen van putjes, verwijderen van aangroeiend gras. 3-jaarlijks							□			□			□			□			□		
B.16		Gazon	2.2.2.2 Maaien en afvoeren van maaisel van gazon	X	**405m²**	Beeldbepalend voor Franse tuin.	Tijdens het groeiseizoen, twee- tot vierwekelijks machinaal maaien van het gazon, bij voorkeur d.m.v. een kooimaaier.	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□
C.1	*Vlakvormig object, boomgaard*	Appel	1.1.1.3 Planten van hoogstamfruitbomen; 1.1.2 Andere maatregelen m.b.t. het aanplanten van houtige begroeiingen; 1.3.1.3 Snoeien van fruitbomen	X	**7**	Van oudsher aanwezig element. Gridstructuur bewaren, Streekeigen rassen. Belang van oordeelkundige snoei.	• Oude fruitbomen: na renovatie dient er elke vijf jaar een vormsnoei (winter, van december tot maart) en een lichtsnoei (zomer) te gebeuren. Vorm- en lichtsnoei mogen niet in hetzelfde jaar uitgevoerd worden met de nodige deskundigheid. In het kader van de lichtsnoei moet vooraf bepaald worden of men meer of minder oogst wil hebben. • Wanneer er in de toekomst fruitbomen afsterven, moeten deze vervangen worden door jonge fruitbomen van authentieke fruitsoorten/variëteiten volgens bovenstaande principes en met een frequentere vormsnoei. o eerste jaren: ombuigen van de gesteltakken en begeleidingssnoei (kroonvorming) o later: jaarlijks stamscheuten verwijderen waar nodig. jaarlijks kroon uitlichten waar nodig. o Snoei: - appels en peren: snoei in januari - februari. - pruimen en kersen: snoei na vruchtpluk in de zomer. o bomen tweejaarlijks een weinig bemesten met stalmest tijdens de winter (stalmest aanbrengen rond stam, maar niet ertegen) o Voor de fruitpluk en -verwerking zal een beroep gedaan worden op alle 7 gezinnen wonende in de vierkantshoeve. Indien dit om niet mogelijk blijkt, zal een vereniging, organisatie of instelling gevraagd worden.	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□
C.2		Peer			**3**			□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□
C.3		Pruim			**2**			□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□
C.4		Kers			**3**			□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□
C.5		Moerbei			**2**			□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□
C.6		Perzik, Mispel			**1**			□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□
C.7	*Lijnvormig object, geschoren hagen*	Fagus Sylvatica	1.4.1.1 Regulier onderhoud van hagen en heggen	X	**30,67m**	Historische formele scheiding tussen lusthof en boomgaard	Jaarlijks scheren in periode juni - september; aanvullen waar nodig	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□
C.8	*Lijnvormig object, geschoren hagen*	Gemengde haag, voornamelijk Carpinus Betulus	1.4.1.1 Regulier onderhoud van hagen en heggen	X	**56,4m**	Gesloten karakter tov omringend akkerland.	Jaarlijks scheren van de haagbeuk (Carpinus Betulus) als grens met akker. Hoogte 1 – 1,5m.	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□

Nr element	Typologie	Omschrijving	Vermelding forfaitaire lijst	Premie-gerechtigd?	Aantal	Beheersvisie	Regulier beheer	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
C.9	*Puntvormig object, opgaande boom*	Haagbeuk in boomvorm ~150 jaar	1.2.1 Groeiplaatsverbetering; 1.2.2.3 Andere beschermingsvormen 1.3.1 Snoeien	X	**1**	Beeldbepalend object op scheiding met achterliggende akker	Geen onderhoud. Enkel periodiek nakijken op aantasting. Klimopvrij houden																					
C.9	*Puntvormig object, opgaande boom*	Taxus Baccata in boomvorm ~150 jaar	1.2.1 Groeiplaatsverbetering; 1.2.2.3 Andere beschermingsvormen 1.3.1 Snoeien	X	**1**	Beeldbepalend object op scheiding met achterliggende akker	Geen onderhoud. Enkel periodiek nakijken op aantasting. Klimopvrij houden																					
C.11		Halfverharde paden	4.1.4.3 Aanleggen van dolomietpaden	X	**60**	Herstel voorgaande structuur	Heraanleg van de oorspronkelijke padenstructuur in een halfverharding. Uitgevoerd 100 cm breed met lichte steenslagfundering en een dolomietsoort 0/6 aangerold zonder kantafboording.				□																	
							Opvullen van putjes, verwijderen van aangroeiend gras. 3-jaarlijks							□			□			□			□			□		
C.12		Gazon	2.2.2.2 Maaien en afvoeren van maaisel van gazon	X	**1.387m²**		Maaien van het gazon in functie van onderhoudbaarheid met een kooimaaier, cirkelmaaier, bosmaaier of zeis. Voor de permanente graspaden en rondom halfverharding wordt een frequenter maaibeleid met afvoer toegepast. Heraanplaten waar nodig.	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□
D1	*Puntvormig object, opgaande boom*	Es; Fraxinus excelsior ~150 jaar	1.2.1 Groeiplaatsverbetering; 1.2.2.3 Andere beschermingsvormen 1.3.1 Snoeien		**1**	Beeldbepalend object op scheiding met achterliggende akker	Geen onderhoud. Enkel periodiek nakijken op aantasting door essenziekte of secunaire parasieten. Directe bestrijding van de ziekte is niet mogelijk																					
D2		Tuinmuur	5.1.1. Plaatselijk, met recuperatiesteen herstellen van metselwerk	X	16,93	Gaat terug tot begin 19de eeuw. Historisch belangrijk, gesloten karakter.	heropbouw omgevallen muur met oog voor authentieke methoden, materialen, hoogte.			□																		
			5.2.3 Kaleien van een buitenmuur met behulp van een blokborstel 5.2.1 Herschilderen van een gemetselde	X	9,07		Plaatselijk herstel van overgebleven tuinmuur: hervoegen, hermetsen, afdekpan voorzien, schilderen of kaleien met aangepaste materialen.				□																	
D3		Gazon	2.2.2.2 Maaien en afvoeren van maaisel van gazon	X	1063m²		Maaien van het gazon in functie van onderhoudbaarheid met een kooimaaier, cirkelmaaier, bosmaaier of zeis. Voor de permanente graspaden en rondom halfverharding wordt een frequenter maaibeleid met afvoer toegepast.	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□
					130m²		Voor het grindgazon worden de principes van de graspaden gevolgd.																					
D4	*Lijnvormig object, geschoren hagen*	Hagen			50m		Onderhoud van nieuw toegevoegde hagen (liguster, gemengde)			□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□

DEEL VII. MANIER EN TIJDSTIP VAN OPVOLGING EN EVALUATIE

1. EIGENDOMSTRUCTUUR

De zakelijk rechthouder van de site zijn:

- *Unit Herenhoeve:* [redacted]
- *Unit Poorthuis:* [redacted]
- *Unit Stokerij:* [redacted]
- *Unit Noordhuis:* [redacted]
- *Unit Wagenhuis:* [redacted]
- *Unit Hoekhuis:* [redacted]
- *Unit Schuur:* [redacted]
- *Maatschap Ter Beemt*

Het burgerlijke maatschap 'Maatschap ter Beemt' dient als bouwvehikel die instaat voor werforganisatie en gemeenschappelijke werken. De aanvraag voor premies, opvolging en evaluatie van de werken zal tot en met 2017 door het Maatschap Ter Beemt gebeuren. Vanaf de effectieve bewoning in 2017 zal een Vereniging van Mede-Eigenaars in werking treden. Het totale perceel en alle gemeenschappelijke delen zijn in blijvende onverdeeldheid binnen de VME.

2. RAPPORT

Op basis van de planning zoals opgenomen in de tabel toegevoegd bij deel VI. Werkzaamheden volgt hieruit onderstaand voorstel tot evaluatie en opvolging van de werken:

Tot en met 2017 worden de eenmalige werken voorzien. Hierbij zal er een rapport worden opgesteld na beëindiging van de werken . Dit rapport zal vermoedelijk begin 2018 opgemaakt worden.
De evaluatie en opvolging gebeurt door Maatschap ter Beemt, zoals ook hierboven beschreven.

Vanaf 2018 betreft het terugkerende maatregelen in functie van onderhoud. Na desbetreffende onderhoudswerken zal er telkens een rapport gemaakt worden. Indien er zich binnen een periode van 5 jaar geen werken plaatsvinden zal er sowieso een rapport opgemaakt worden dat de staat van het monument aantoont.
De evaluatie en opvolging gebeurt door de Vereniging van Mede-Eigenaars.

Alle werken of de coördinatie aan de tuin zullen door de bewonersgroep zelf uitgevoerd worden.

DEEL VIII. EXTRA TOEVOEGINGEN

1. Afbakening van gebied waarvoor beheersplan werd opgemaakt

DORPSZICHT
MONUMENT
AFBAKENING BEHEERSPLAN
= EIGENDOM
akker
akker
akker
tuin
tuin
tuin
perseelsgrens
perseelsgrens
perseelsgrens
terreinprofiel
KWAADSTRAAT
DOMPEL
OMGANGSTRAAT
-berijdbare breedte 461-
-asfalt-
B147e
B138d
B102h
nr 7
B348e
nr 31
B363c
B361r
nr 24
B361n
nr 26
B365c
nr 28
B359c
B359d
B353d
B353c
B354d
nr 2
B355c
nr 4
B356a
nr 6
B356b
nr 8
B356d
nr 10
B352m
nr 20
B336d
nr 14
B333a
nr 16
B331d
nr 18
B331e
nr 20
B327e
nr 22
B330f
nr 24
B325c
nr 26
B324d
nr 28
B326b
B468c
nr 10
10660
11783
4959
15160
3310
5149
27984
8093
6189
5516
330

2. Voorstel van werken waarvoor een premie kan worden aangevraagd

In de tabel met werkzaamheden, zoals opgemaakt in deel VI, werd dit reeds ingekruist. Hierbij wordt de lijst nogmaals afzonderlijk opgenomen. Dit zowel voor de bouwkundige als landschappelijke elementen.

Tabel met premie-gerechtigde werken

WERKZAAMHEDEN / MAATREGELEN IN FUNCTIE VAN DE BEHEERDOELSTELLINGEN	forfaitaire lijst?	premie
I. HERSTEL HISTORISCH VOLUME		
1. afbraak recente aanbouwen noordvleugel		X
2. afbraak later toegevoegde bakoven		X
II. HERSTEL RUIMTELIJKE INDELING		
1. afbraak recent metselwerk		X
III. RESTAURATIE DAKEN		
1. Historische gebinten		
1.1 demonteren aangetaste structurele dakelementen		X
1.2 dak: herstellen en aanvullen structurele elementen (spanten/gordingen/muurplaten/...)		X
1.3 curatieve en preventieve houtbehandeling		X
1.4 opschuren bestaande spanten en ander zichtbare houten delen		X
2. Dakafwerking		
2.1 demonteren kepers		X
2.2 demonteren integrale dakbedekking (tot kepers)		X
2.3 plaatsing onderdak en pannen		X
2.4 vernieuwen dakaansluiting lood en zink		X
3. Gootconstructies		
3.1 demontage hanggoten en regenwaterafvoeren (zink)		X
3.2 vernieuwen van een dakgoot, inclusief de nodige gootbeugels, tapeinden, expansiestukken, hoekstukken ed	7.1.1	
3.2.1 in zink - halfrond (aan erf- en straatzijde)	7.1.1.4	X
3.3 nieuwe halfronde zinken hanggoten - tuinzijde		X
3.4 vernieuwen zinken bekleding bakgoten		X
3.5 houtwerk houten bakgoot	7.2.1	

Tabel met premie-gerechtigde werken

WERKZAAMHEDEN / MAATREGELEN IN FUNCTIE VAN DE BEHEERDOELSTELLINGEN	forfaitaire lijst?	premie
3.5.1plaatselijk herstellen door het verwijderen van aangetast hout en aanbrengen houtreparatiemiddel (pasta)	7.2.1.1	X
3.6 volledig vernieuwen van houtwerk met dekkende alkydverf	7.2.1.4.1	X
3.7 kroonlijsten		
3.7.1 plaatselijk herstellen door het verwijderen van aangetast hout en aanbrengen van houtreparatiemiddel (pasta	8.1.5.1	X
3.7.2 volledig vernieuwen van het buitenschilderwerk met dekkende alkydverf	8.1.5.4.1	X
3.8 vernieuwen van een regenpijp, inclusief de nodige verlopen, verbindingsmoffen, bochten, wrongen	7.1.3	X
3.9 Plaatsen van gietijzeren eindstukken (dolfijnen)	7.1.2	X
3.10 Plaatsen of vervangen van een bol- of draadrooster	7.1.3	X
3.11 Plaatsen van een vergaarbak (zink)	7.1.5	X
4. bovendakse schouwen		
4.1 demontage bovendaks metselwerk		X
4.2 stabiliseren massief schouwelement door betonplaat V+1		X
4.3 hermetselen (kleine) schouwen bovendaks		X
IV. INSPECTIE EN INSTANDHOUDING DAKEN		
1. inspectie van dakbedekking, slabben, mortels, schoorstenen, zichtbare structuren, …		X
2. onderhoud aansluitingen met mortel / zink		X
3. inspectie roestvorming, lekken, verstopping + reinigen van goten		X
4. houtwerk houten bakgoot: bijwerken en onderhouden van houtwerk met dekkende alkydverf	7.2.1.3.1	X
5. kroonlijsten: bijwerken en onderhouden van het buitenschilderwerk met dekkende alkydverf	8.1.5.3.1	X
V. RESTAURATIE GEVELS		
1. stabiliteitsingrepen		
1.1 tijdelijke gevelschoringen ifv afbraakwerken		X

Tabel met premie-gerechtigde werken

WERKZAAMHEDEN / MAATREGELEN IN FUNCTIE VAN DE BEHEERDOELSTELLINGEN	forfaitaire lijst?	premie
1.2 nieuwe houten draagvloeren als verankering voor uitgebolde tipgevel		X
1.3 nieuwe houten structurele voorzetwanden		X
2. metselwerkherstel		
2.1 drainagebuizen		X
2.2 Plaatselijk, met recuperatiesteen herstellen van metselwerk	5.1.1	
- tot 5 stenen aansluitend	5.1.1.1	X
- vanaf 6 stenen aansluitend	5.1.1.2	X
- hermetselen van muurgedeelten	5.1.1.3	X
2.3 gedeeltelijk vervangen van platvol voegwerk (< 25m²)		X
2.4 Behandeling van een muur tegen opstijgend vocht, d.m.v. injectie (inclusief het maken en dichten van boorgaten elke 100mm)	5.3.1	X
2.4.1 Bij een lengte vanaf 10m		
3. restauratie afwerklagen		
3.1 verwijderen recente schilderlaag		X
3.2 verwijderen rotspleister		X
3.3 kaleien van een buitenmuur met behulp van een blokborstel	5.2.3	X

Tabel met premie-gerechtigde werken

WERKZAAMHEDEN / MAATREGELEN IN FUNCTIE VAN DE BEHEERDOELSTELLINGEN	forfaitaire lijst?	premie
3.4 schilderen kaleilaag met silicaatverf		X
3.5 aanbrengen rotspleister		X
3.6 saneerpleister thv plinten		X
4. restauratie metalen elementen		
4.1 volledig vernieuwen van schilderwerk van een muuranker	9.	X
VI. INSPECTIE EN INSTANDHOUDING GEVELS		
1. inspecties (inspectie van scheuren, zettingen, vegetatie, vochtaftekeningen, hechting afwerklagen, hechting verflagen)		X
2. bijwerken en onderhoud schilderwerk buitenmuren met silicaatverf		X
3. bijwerken en onderhoud schilderwerk metalen gevelelementen (muurankers)		X
VII. RESTAURATIE BUITENSCHRIJNWERK		
1. afbraak recent schrijnwerk		X
2. nieuw houten schrijnwerk naar historisch model, inclusief schilderwerken		X
3. Deuren, buiten- en schuurdeuren:		
3.1 plaatselijk herstellen door het verwijderen van aangetast hout en aanbrengen van houtreparatiemiddel	8.1.3.1	X

Tabel met premie-gerechtigde werken

WERKZAAMHEDEN / MAATREGELEN IN FUNCTIE VAN DE BEHEERDOELSTELLINGEN	forfaitaire lijst?	premie
3.2 Volledig vernieuwen van het buitenschilderwerk met dekkende alkydverf	8.1.3.4	x
4. reconstructie bestaande poorten naar historisch model, incl schilderwerk		X
5. restauratie bestaande stalen ramen		X
6. stalen schrijnwerk/ramen en raamkozijnen/ volledig vernieuwen van het buitenschilderwerk	8.2.2.2	X
VIII. INSPECTIE EN INSTANDHOUDING BUITENSCHRIJNWERK		
1. inspectie buitenschrijnwerk		
2. ramen en raamkozijnen: bijwerken en onderhouden van het buitenschilderwerk met dekkende alkydverf	8.1.1.1.1	X
3. deuren, buiten- en schuurdeuren: bijwerken en onderhouden van het buitenschilderwerk met dekkende alkydverf	8.1.3.3	X
4. bijwerken en onderhouden beits houten gevelbekleding		X
5. stalen schrijnwerk/ramen en raamkozijnen/ bijwerken en onderhouden van het buitenschilderwerk	8.2.2.1	X
IX. RESTAURATIE GEMETSELDE BINNENMUREN		
1. herstel metselwerk binnenmuren		X
X. RESTAURATIE HISTORISCHE TUSSENVLOEREN		
1. troggewelven		
1.1 afbraak onstabiele troggewelven (cf IRS)		X

Tabel met premie-gerechtigde werken

WERKZAAMHEDEN / MAATREGELEN IN FUNCTIE VAN DE BEHEERDOELSTELLINGEN	forfaitaire lijst?	premie
1.2 herstel metselwerk troggewelven		X
1.3 ontroesten en beschermen liggers troggewelven		X
1.4 plaatsen van bijkomende druklaag op troggewelven		X
1.5 verwijderen recent pleisterwerk troggewelven		X
1.6 afwerking troggewelven - kalei		X
2. Moer- en kinderbalken		
2.1 plafondafwerking houten tussenvloer - houten planken naar historisch model		X
2.2 herschilderen bestaande kinderbalken en moerbalken		X
XI. RESTAURATIE INTERIEURELEMENTEN		
1. verwijderen van recente ingrepen		
1.1 afbraak recente houten draagvloeren		X
1.2 afbraak recente voorzetwanden		X
1.3 afbraak recente plaatmaterialen plafond		X
1.4 afbraak recente vloerafwerking		X
1.5 verwijderen cementering op wanden		X
1.6 afbraak recente binnendeuren		X
1.7 afbraak recente trappen		X
~~1.8 demontage schouwmantels~~		~~X~~
1.9 demontage van oude voederbakken		X

Tabel met premie-gerechtigde werken

WERKZAAMHEDEN / MAATREGELEN IN FUNCTIE VAN DE BEHEERDOELSTELLINGEN	forfaitaire lijst?	premie
1.10 demontage historische vloerafwerking: natuursteen (ifv recuperatie)		X
1.11 demontage historische vloerafwerking: boomse steen		X
1.12 verwijderen van huidige technieken		X
1.13 herplaatsen gedemonteerde bestaande vloerafwerking		X
1.14 afwerking bestaande gemetselde wanden - kalkpleisterwerk of leem		X
1.15 plafondafwerking bestaande houten tussenvloer - kalkpleister		X

Nr element	Typologie	Omschrijving	Vermelding forfaitaire lijst	Premie-gerechtigd?
A.1	*Puntvormig object, opgaande boom*	Wilde Paardekastanje - aesculus hippocastanum ~ >150 jaar	1.2.1 Groeiplaatsverbetering; 1.2.2.3 Andere beschermingsvormen 1.3.1 Snoeien	
				x
A.2	*Lijnvormig object*	Wilde Wingerd (Parthenocissus quinquefolia)	1.2.1 Groeiplaatsverbetering; 1.2.2.3 Andere beschermingsvormen 1.3.1 Snoeien	X
A.3	*Lijnvormig object, geschoren hagen*	Spireahaag (Spiraea japonica 'Goldflame') rondom kasseien	1.4.1.1 Regulier onderhoud van hagen en heggen	X
A.4	*Natuurlijk gevormde heester*	Boerenhortensia (Hydrangea macrophylla)		
A.5		Gekasseide oprit	1.4.1.4 Heraanleggen van kasseien, mozaïekkeien en platines, met gebruik van dezelfde steen	X
			4.2 Onkruidbestrijding	X
A.6		Bakstenen pad	1.4.1.4 Heraanleggen van kasseien, mozaïekkeien en platines, met gebruik van dezelfde steen	X
A.7		Gazon	2.2.2.2 Maaien en afvoeren van maaisel van gazon	X
B.1	*Puntvormig object, geschoren heester*	Buxus sempervirens in bolvorm ~40-80 jaar	1.4.4 Vormsnoei (in bolvorm, kegel, spiraal,… van taxus, buxus e.d.m.)	X
B.2	*Lijnvormig object, geschoren hagen*	Buxus sempervirens in haagvorm: ~ 70cm hoog, ~ 40cm breed	1.4.1.1 Regulier onderhoud van hagen en heggen	X
B.3	*Lijnvormig object, geschoren hagen*	Potentilla fruticosa, kleine hagen in hoeken.	1.4.1.1 Regulier onderhoud van hagen en heggen	X
B.4	*Lijnvormig object, opgaande bomernrij*	Italiaanse Populieren	1.5.1 Kappen van hakhout, bomen e.d.m.	

Nr element	Typologie	Omschrijving	Vermelding forfaitaire lijst	Premie-gerechtigd?
B.5	*Vaste plant*	paarse schubwortel (Lathraea clandestina)		
B.6	*Puntvormig object, opgaande boom*	Es; Fraxinus excelsior Pendula ~80 jaar	1.2.1 Groeiplaatsverbetering; 1.2.2.3 Andere beschermingsvormen 1.3.1 Snoeien	X
B.7	*Puntvormig object, kunstmatig gevormde heester*	Struikrozen		
B.8	*Lijnvormig object, geschoren hagen*	Ligusterhaag	1.4.1.1 Regulier onderhoud van hagen en heggen	X
B.9		Borders		
B.10	*Puntvormig object, kunstmatig gevormde boom*	Leifruit	1.3.1.4. Onderhoudssnoei van specifieke types	X
B.11	*Puntvormig object, opgaande boom*	Sierhulst, Sierappel	1.2.1 Groeiplaatsverbetering; 1.2.2.3 Andere beschermingsvormen 1.3.1 Snoeien	X
B.12		Tuinmuur	5.1.1. Plaatselijk, met recuperatiesteen herstellen van metselwerk 5.2.3 Kaleien van een buitenmuur met behulp van een blokborstel 5.2.1 Herschilderen van een gemetselde buitenwand, gevelvlak of buitenpleisterwerk	X
B.13		Ommegangsnis	5.1.1. Plaatselijk, met recuperatiesteen herstellen van metselwerk 5.2.3 Kaleien van een buitenmuur met behulp van een blokborstel 5.2.1 Herschilderen van een gemetselde buitenwand, gevelvlak of buitenpleisterwerk	X
B.14		Tuinpad grenzend aan woonhuis	1.4.1.4 Heraanleggen van kasseien, mozaïekkeien en platines, met gebruik van dezelfde steen	X
B.15		Halfverharde paden	4.1.4.3 Aanleggen van dolomietpaden	X
B.16		Gazon	2.2.2.2 Maaien en afvoeren van maaisel van gazon	X
C.1	*Vlakvormig object, boomgaard*	Appel	1.1.1.3 Planten van hoogstamfruitbomen; 1.1.2 Andere maatregelen m.b.t. het aanplanten van houtige begroeiingen; 1.3.1.3 Snoeien van fruitbomen	X
C.2		Peer		

Nr element	Typologie	Omschrijving	Vermelding forfaitaire lijst	Premie-gerechtigd?
C.3		Pruim		
C.4		Kers		
C.5		Moerbei		
C.6		Perzik, Mispel		
C.7	*Lijnvormig object, geschoren hagen*	Fagus Sylvatica	1.4.1.1 Regulier onderhoud van hagen en heggen	X
C.8	*Lijnvormig object, geschoren hagen*	Gemengde haag, voornamelijk Carpinus Betulus	1.4.1.1 Regulier onderhoud van hagen en heggen	X
C.9	*Puntvormig object, opgaande boom*	Haagbeuk in boomvorm ~150 jaar	1.2.1 Groeiplaatsverbetering; 1.2.2.3 Andere beschermingsvormen 1.3.1 Snoeien	X
C.9	*Puntvormig object, opgaande boom*	Taxus Baccata in boomvorm ~150 jaar	1.2.1 Groeiplaatsverbetering; 1.2.2.3 Andere beschermingsvormen 1.3.1 Snoeien	X
C.11		Halfverharde paden	4.1.4.3 Aanleggen van dolomietpaden	X
C.12		Gazon	2.2.2.2 Maaien en afvoeren van maaisel van gazon	X
D1	*Puntvormig object, opgaande boom*	Es; Fraxinus excelsior ~150 jaar	1.2.1 Groeiplaatsverbetering; 1.2.2.3 Andere beschermingsvormen 1.3.1 Snoeien	
D2		Tuinmuur	5.1.1. Plaatselijk, met recuperatiesteen herstellen van metselwerk	X
			5.2.3 Kaleien van een buitenmuur met behulp van een blokborstel 5.2.1 Herschilderen van een gemetselde	X
D3		Gazon	2.2.2.2 Maaien en afvoeren van maaisel van gazon	X
D4	*Lijnvormig object, geschoren hagen*	Hagen		

3. Voorstel van lijst van handelingen aan of in beschermde goederen waarvoor de uitvoering vrijgesteld zijn van toelating

In de tabel met werkzaamheden, zoals opgemaakt in deel VI, werd dit reeds ingekruist. Hierbij wordt de lijst nogmaals afzonderlijk opgenomen. Dit zowel voor de bouwkundige als landschappelijke elementen.

Tabel met vrijgestelde werken

WERKZAAMHEDEN / MAATREGELEN IN FUNCTIE VAN DE BEHEERDOELSTELLINGEN	forfaitaire lijst?	toelating vrijgest.
I. HERSTEL HISTORISCH VOLUME		
1. afbraak recente aanbouwen noordvleugel		
2. afbraak later toegevoegde bakoven		
II. HERSTEL RUIMTELIJKE INDELING		
1. afbraak recent metselwerk		
III. RESTAURATIE DAKEN		
1. Historische gebinten		
1.1 demonteren aangetaste structurele dakelementen		
1.2 dak: herstellen en aanvullen structurele elementen (spanten/gordingen/muurplaten/...)		
1.3 curatieve en preventieve houtbehandeling		
1.4 opschuren bestaande spanten en ander zichtbare houten delen		
2. Dakafwerking		
2.1 demonteren kepers		
2.2 demonteren integrale dakbedekking (tot kepers)		
2.3 plaatsing onderdak en pannen		
2.4 vernieuwen dakaansluiting lood en zink		
3. Gootconstructies		
3.1 demontage hanggoten en regenwaterafvoeren (zink)		
3.2 vernieuwen van een dakgoot, inclusief de nodige gootbeugels, tapeinden, expansiestukken, hoekstukken ed	7.1.1	
3.2.1 in zink - halfrond (aan erf- en straatzijde)	7.1.1.4	
3.3 nieuwe halfronde zinken hanggoten - tuinzijde		
3.4 vernieuwen zinken bekleding bakgoten		
3.5 houtwerk houten bakgoot	7.2.1	

Tabel met vrijgestelde werken

WERKZAAMHEDEN / MAATREGELEN IN FUNCTIE VAN DE BEHEERDOELSTELLINGEN	forfaitaire lijst?	toelating vrijgest.
3.5.1plaatselijk herstellen door het verwijderen van aangetast hout en aanbrengen houtreparatiemiddel (pasta)	7.2.1.1	
3.6 volledig vernieuwen van houtwerk met dekkende alkydverf	7.2.1.4.1	
3.7 kroonlijsten		
3.7.1 plaatselijk herstellen door het verwijderen van aangetast hout en aanbrengen van houtreparatiemiddel (pasta	8.1.5.1	
3.7.2 volledig vernieuwen van het buitenschilderwerk met dekkende alkydverf	8.1.5.4.1	
3.8 vernieuwen van een regenpijp, inclusief de nodige verlopen, verbindingsmoffen, bochten, wrongen	7.1.3	
3.9 Plaatsen van gietijzeren eindstukken (dolfijnen)	7.1.2	
3.10 Plaatsen of vervangen van een bol- of draadrooster	7.1.3	x
3.11 Plaatsen van een vergaarbak (zink)	7.1.5	
4. bovendakse schouwen		
4.1 demontage bovendaks metselwerk		
4.2 stabiliseren massief schouwelement door betonplaat V+1		
4.3 hermetselen (kleine) schouwen bovendaks		
IV. INSPECTIE EN INSTANDHOUDING DAKEN		
1. inspectie van dakbedekking, slabben, mortels, schoorstenen, zichtbare structuren, …		x
2. onderhoud aansluitingen met mortel / zink		
3. inspectie roestvorming, lekken, verstopping + reinigen van goten		x
4. houtwerk houten bakgoot: bijwerken en onderhouden van houtwerk met dekkende alkydverf	7.2.1.3.1	
5. kroonlijsten: bijwerken en onderhouden van het buitenschilderwerk met dekkende alkydverf	8.1.5.3.1	
V. RESTAURATIE GEVELS		
1. stabiliteitsingrepen		
1.1 tijdelijke gevelschoringen ifv afbraakwerken		

Tabel met vrijgestelde werken

WERKZAAMHEDEN / MAATREGELEN IN FUNCTIE VAN DE BEHEERDOELSTELLINGEN	forfaitaire lijst?	toelating vrijgest.
1.2 nieuwe houten draagvloeren als verankering voor uitgebolde tipgevel		
1.3 nieuwe houten structurele voorzetwanden		
2. metselwerkherstel		
2.1 drainagebuizen		x
2.2 Plaatselijk, met recuperatiesteen herstellen van metselwerk	5.1.1	
- tot 5 stenen aansluitend	5.1.1.1	
- vanaf 6 stenen aansluitend	5.1.1.2	
- hermetselen van muurgedeelten	5.1.1.3	
2.3 gedeeltelijk vervangen van platvol voegwerk (< 25m²)		
2.4 Behandeling van een muur tegen opstijgend vocht, d.m.v. injectie (inclusief het maken en dichten van boorgaten elke 100mm)	5.3.1	
2.4.1 Bij een lengte vanaf 10m		
3. restauratie afwerklagen		
3.1 verwijderen recente schilderlaag		
3.2 verwijderen rotspleister		
3.3 kaleien van een buitenmuur met behulp van een blokborstel	5.2.3	

Tabel met vrijgestelde werken

WERKZAAMHEDEN / MAATREGELEN IN FUNCTIE VAN DE BEHEERDOELSTELLINGEN	forfaitaire lijst?	toelating vrijgest.
3.4 schilderen kaleilaag met silicaatverf		
3.5 aanbrengen rotspleister		
3.6 saneerpleister thv plinten		
4. restauratie metalen elementen		
4.1 volledig vernieuwen van schilderwerk van een muuranker	9.	
VI. INSPECTIE EN INSTANDHOUDING GEVELS		
1. inspecties (inspectie van scheuren, zettingen, vegetatie, vochtaftekeningen, hechting afwerklagen, hechting verflagen)		x
2. bijwerken en onderhoud schilderwerk buitenmuren met silicaatverf		
3. bijwerken en onderhoud schilderwerk metalen gevelelementen (muurankers)		
VII. RESTAURATIE BUITENSCHRIJNWERK		
1. afbraak recent schrijnwerk		
2. nieuw houten schrijnwerk naar historisch model, inclusief schilderwerken		
3. Deuren, buiten- en schuurdeuren:		
3.1 plaatselijk herstellen door het verwijderen van aangetast hout en aanbrengen van houtreparatiemiddel	8.1.3.1	

Tabel met vrijgestelde werken

WERKZAAMHEDEN / MAATREGELEN IN FUNCTIE VAN DE BEHEERDOELSTELLINGEN	forfaitaire lijst?	toelating vrijgest.
3.2 Volledig vernieuwen van het buitenschilderwerk met dekkende alkydverf	8.1.3.4	
4. reconstructie bestaande poorten naar historisch model, incl schilderwerk		
5. restauratie bestaande stalen ramen		
6. stalen schrijnwerk/ramen en raamkozijnen/ volledig vernieuwen van het buitenschilderwerk	8.2.2.2	
VIII. INSPECTIE EN INSTANDHOUDING BUITENSCHRIJNWERK		
1. inspectie buitenschrijnwerk		x
2. ramen en raamkozijnen: bijwerken en onderhouden van het buitenschilderwerk met dekkende alkydverf	8.1.1.1.1	
3. deuren, buiten- en schuurdeuren: bijwerken en onderhouden van het buitenschilderwerk met dekkende alkydverf	8.1.3.3	
4. bijwerken en onderhouden beits houten gevelbekleding		
5. stalen schrijnwerk/ramen en raamkozijnen/ bijwerken en onderhouden van het buitenschilderwerk	8.2.2.1	
IX. RESTAURATIE GEMETSELDE BINNENMUREN		
1. herstel metselwerk binnenmuren		
X. RESTAURATIE HISTORISCHE TUSSENVLOEREN		
1. troggewelven		
1.1 afbraak onstabiele troggewelven (cf IRS)		

Tabel met vrijgestelde werken

WERKZAAMHEDEN / MAATREGELEN IN FUNCTIE VAN DE BEHEERDOELSTELLINGEN	forfaitaire lijst?	toelating vrijgest.
1.2 herstel metselwerk troggewelven		
1.3 ontroesten en beschermen liggers troggewelven		
1.4 plaatsen van bijkomende druklaag op troggewelven		
1.5 verwijderen recent pleisterwerk troggewelven		
1.6 afwerking troggewelven - kalei		
2. Moer- en kinderbalken		
2.1 plafondafwerking houten tussenvloer - houten planken naar historisch model		
2.2 herschilderen bestaande kinderbalken en moerbalken		
XI. RESTAURATIE INTERIEURELEMENTEN		
1. verwijderen van recente ingrepen		
1.1 afbraak recente houten draagvloeren		x
1.2 afbraak recente voorzetwanden		x
1.3 afbraak recente plaatmaterialen plafond		x
1.4 afbraak recente vloerafwerking		x
1.5 verwijderen cementering op wanden		
1.6 afbraak recente binnendeuren		x
1.7 afbraak recente trappen		x
1.8 demontage schouwmantels		
1.9 demontage van oude voederbakken		

Tabel met vrijgestelde werken

WERKZAAMHEDEN / MAATREGELEN IN FUNCTIE VAN DE BEHEERDOELSTELLINGEN	forfaitaire lijst?	toelating vrijgest.
1.10 demontage historische vloerafwerking: natuursteen (ifv recuperatie)		
1.11 demontage historische vloerafwerking: boomse steen		
1.12 verwijderen van huidige technieken		x
1.13 herplaatsen gedemonteerde bestaande vloerafwerking		
1.14 afwerking bestaande gemetselde wanden - kalkpleisterwerk of leem		
1.15 plafondafwerking bestaande houten tussenvloer - kalkpleister		

BEHEERSMAATREGELEN GROENSTRUCTUUR

Nr element	Typologie	Omschrijving	Vermelding forfaitaire lijst	vrijstelling van toelating
A.1	*Puntvormig object, opgaande boom*	Wilde Paardekastanje - aesculus hippocastanum ~ >150 jaar	1.2.1 Groeiplaatsverbetering; 1.2.2.3 Andere beschermingsvormen 1.3.1 Snoeien	
				x
A.2	*Lijnvormig object*	Wilde Wingerd (Parthenocissus quinquefolia)	1.2.1 Groeiplaatsverbetering; 1.2.2.3 Andere beschermingsvormen 1.3.1 Snoeien	x
A.3	*Lijnvormig object, geschoren hagen*	Spireahaag (Spiraea japonica 'Goldflame') rondom kasseien	1.4.1.1 Regulier onderhoud van hagen en heggen	x
A.4	*Natuurlijk gevormde heester*	Boerenhortensia (Hydrangea macrophylla)		x
A.5		Gekasseide oprit	1.4.1.4 Heraanleggen van kasseien, mozaïekkeien en platines, met gebruik van dezelfde steen	
			4.2 Onkruidbestrijding	x
A.6		Bakstenen pad	1.4.1.4 Heraanleggen van kasseien, mozaïekkeien en platines, met gebruik van dezelfde steen	
A.7		Gazon	2.2.2.2 Maaien en afvoeren van maaisel van gazon	x
B.1	*Puntvormig object, geschoren heester*	Buxus sempervirens in bolvorm ~40-80 jaar	1.4.4 Vormsnoei (in bolvorm, kegel, spiraal,… van taxus, buxus e.d.m.)	x
B.2	*Lijnvormig object, geschoren hagen*	Buxus sempervirens in haagvorm: ~ 70cm hoog, ~ 40cm breed	1.4.1.1 Regulier onderhoud van hagen en heggen	x

Nr element	Typologie	Omschrijving	Vermelding forfaitaire lijst	vrijstelling van toelating
B.3	*Lijnvormig object, geschoren hagen*	Potentilla fruticosa, kleine hagen in hoeken.	1.4.1.1 Regulier onderhoud van hagen en heggen	X
B.4	*Lijnvormig object, opgaande bomernrij*	Italiaanse Populieren	1.5.1 Kappen van hakhout, bomen e.d.m.	
B.5	*Vaste plant*	paarse schubwortel (Lathraea clandestina)		X
B.6	*Puntvormig object, opgaande boom*	Es; Fraxinus excelsior Pendula ~80 jaar	1.2.1 Groeiplaatsverbetering; 1.2.2.3 Andere beschermingsvormen 1.3.1 Snoeien	X
B.7	*Puntvormig object, kunstmatig gevormde heester*	Struikrozen		X
B.8	*Lijnvormig object, geschoren hagen*	Ligusterhaag	1.4.1.1 Regulier onderhoud van hagen en heggen	X
B.9		Borders		X
B.10	*Puntvormig object, kunstmatig gevormde boom*	Leifruit	1.3.1.4. Onderhoudssnoei van specifieke types	X
B.11	*Puntvormig object, opgaande boom*	Sierhulst, Sierappel	1.2.1 Groeiplaatsverbetering; 1.2.2.3 Andere beschermingsvormen 1.3.1 Snoeien	X
B.12		Tuinmuur	5.1.1. Plaatselijk, met recuperatiesteen herstellen van metselwerk 5.2.3 Kaleien van een buitenmuur met behulp van een blokborstel 5.2.1 Herschilderen van een gemetselde buitenwand, gevelvlak of buitenpleisterwerk	
B.13		Ommegangsnis	5.1.1. Plaatselijk, met recuperatiesteen herstellen van metselwerk 5.2.3 Kaleien van een buitenmuur met behulp van een blokborstel 5.2.1 Herschilderen van een gemetselde buitenwand, gevelvlak of buitenpleisterwerk	
B.14		Tuinpad grenzend aan woonhuis	1.4.1.4 Heraanleggen van kasseien, mozaïekkeien en platines, met gebruik van dezelfde steen	
B.15		Halfverharde paden	4.1.4.3 Aanleggen van dolomietpaden	
B.16		Gazon	2.2.2.2 Maaien en afvoeren van maaisel van gazon	X

Nr element	Typologie	Omschrijving	Vermelding forfaitaire lijst	vrijstelling van toelating
C.1	*Vlakvormig object, boomgaard*	Appel	1.1.1.3 Planten van hoogstamfruitbomen; 1.1.2 Andere maatregelen m.b.t. het aanplanten van houtige begroeiingen; 1.3.1.3 Snoeien van fruitbomen	X
C.2		Peer		
C.3		Pruim		
C.4		Kers		
C.5		Moerbei		
C.6		Perzik, Mispel		
C.7	*Lijnvormig object, geschoren hagen*	Fagus Sylvatica	1.4.1.1 Regulier onderhoud van hagen en heggen	X
C.8	*Lijnvormig object, geschoren hagen*	Gemengde haag, voornamelijk Carpinus Betulus	1.4.1.1 Regulier onderhoud van hagen en heggen	X
C.9	*Puntvormig object, opgaande boom*	Haagbeuk in boomvorm ~150 jaar	1.2.1 Groeiplaatsverbetering; 1.2.2.3 Andere beschermingsvormen 1.3.1 Snoeien	X
C.9	*Puntvormig object, opgaande boom*	Taxus Baccata in boomvorm ~150 jaar	1.2.1 Groeiplaatsverbetering; 1.2.2.3 Andere beschermingsvormen 1.3.1 Snoeien	X
C.11		Halfverharde paden	4.1.4.3 Aanleggen van dolomietpaden	
C.12		Gazon	2.2.2.2 Maaien en afvoeren van maaisel van gazon	X
D1	*Puntvormig object, opgaande boom*	Es; Fraxinus excelsior ~150 jaar	1.2.1 Groeiplaatsverbetering; 1.2.2.3 Andere beschermingsvormen 1.3.1 Snoeien	X
D2			5.1.1. Plaatselijk, met recuperatiesteen herstellen van metselwerk	

Nr element	Typologie	Omschrijving	Vermelding forfaitaire lijst	vrijstelling van toelating
		Tuinmuur	5.2.3 Kaleien van een buitenmuur met behulp van een blokborstel 5.2.1 Herschilderen van een gemetselde	
D3		Gazon	2.2.2.2 Maaien en afvoeren van maaisel van gazon	X
D4	*Lijnvormig object, geschoren hagen*	Hagen		X

4. Voorstel van lijst van handelingen waarvoor het college van burgemeester en schepenen niet kan oordelen dat aangemelde handelingen van die aard zijn om de wezenlijke eigenschappen van een beschermd stads- of dorpszicht te verstoren (en waarvoor dus een toelating noodzakelijk)

In de tabel met werkzaamheden, zoals opgemaakt in deel VI, werd dit reeds ingekruist. Hierbij wordt de lijst nogmaals afzonderlijk opgenomen. Dit zowel voor de bouwkundige als landschappelijke elementen.

Tabel werken waarvoor toelating noodzakelijk is

WERKZAAMHEDEN / MAATREGELEN IN FUNCTIE VAN DE BEHEERDOELSTELLINGEN	forfaitaire lijst?	toelating noodz.
I. HERSTEL HISTORISCH VOLUME		
1. afbraak recente aanbouwen noordvleugel		x
2. afbraak later toegevoegde bakoven		x
II. HERSTEL RUIMTELIJKE INDELING		
1. afbraak recent metselwerk		x
III. RESTAURATIE DAKEN		
1. Historische gebinten		
1.1 demonteren aangetaste structurele dakelementen		x
1.2 dak: herstellen en aanvullen structurele elementen (spanten/gordingen/muurplaten/...)		x
1.3 curatieve en preventieve houtbehandeling		x
1.4 opschuren bestaande spanten en ander zichtbare houten delen		x
2. Dakafwerking		
2.1 demonteren kepers		x
2.2 demonteren integrale dakbedekking (tot kepers)		x
2.3 plaatsing onderdak en pannen		x
2.4 vernieuwen dakaansluiting lood en zink		x
3. Gootconstructies		
3.1 demontage hanggoten en regenwaterafvoeren (zink)		x
3.2 vernieuwen van een dakgoot, inclusief de nodige gootbeugels, tapeinden, expansiestukken, hoekstukken ed	7.1.1	
3.2.1 in zink - halfrond (aan erf- en straatzijde)	7.1.1.4	x
3.3 nieuwe halfronde zinken hanggoten - tuinzijde		x
3.4 vernieuwen zinken bekleding bakgoten		x
3.5 houtwerk houten bakgoot	7.2.1	

Tabel werken waarvoor toelating noodzakelijk is

WERKZAAMHEDEN / MAATREGELEN IN FUNCTIE VAN DE BEHEERDOELSTELLINGEN	forfaitaire lijst?	toelating noodz.
3.5.1plaatselijk herstellen door het verwijderen van aangetast hout en aanbrengen houtreparatiemiddel (pasta)	7.2.1.1	x
3.6 volledig vernieuwen van houtwerk met dekkende alkydverf	7.2.1.4.1	x
3.7 kroonlijsten		
3.7.1 plaatselijk herstellen door het verwijderen van aangetast hout en aanbrengen van houtreparatiemiddel (pasta	8.1.5.1	x
3.7.2 volledig vernieuwen van het buitenschilderwerk met dekkende alkydverf	8.1.5.4.1	x
3.8 vernieuwen van een regenpijp, inclusief de nodige verlopen, verbindingsmoffen, bochten, wrongen	7.1.3	x
3.9 Plaatsen van gietijzeren eindstukken (dolfijnen)	7.1.2	x
3.10 Plaatsen of vervangen van een bol- of draadrooster	7.1.3	
3.11 Plaatsen van een vergaarbak (zink)	7.1.5	x
4. bovendakse schouwen		
4.1 demontage bovendaks metselwerk		x
4.2 stabiliseren massief schouwelement door betonplaat V+1		x
4.3 hermetselen (kleine) schouwen bovendaks		x
IV. INSPECTIE EN INSTANDHOUDING DAKEN		
1. inspectie van dakbedekking, slabben, mortels, schoorstenen, zichtbare structuren, …		
2. onderhoud aansluitingen met mortel / zink		x
3. inspectie roestvorming, lekken, verstopping + reinigen van goten		
4. houtwerk houten bakgoot: bijwerken en onderhouden van houtwerk met dekkende alkydverf	7.2.1.3.1	x
5. kroonlijsten: bijwerken en onderhouden van het buitenschilderwerk met dekkende alkydverf	8.1.5.3.1	x
V. RESTAURATIE GEVELS		
1. stabiliteitsingrepen		
1.1 tijdelijke gevelschoringen ifv afbraakwerken		x

Tabel werken waarvoor toelating noodzakelijk is

WERKZAAMHEDEN / MAATREGELEN IN FUNCTIE VAN DE BEHEERDOELSTELLINGEN	forfaitaire lijst?	toelating noodz.
1.2 nieuwe houten draagvloeren als verankering voor uitgebolde tipgevel		x
1.3 nieuwe houten structurele voorzetwanden		x
2. metselwerkherstel		
2.1 drainagebuizen		
2.2 Plaatselijk, met recuperatiesteen herstellen van metselwerk	5.1.1	x
- tot 5 stenen aansluitend	5.1.1.1	x
- vanaf 6 stenen aansluitend	5.1.1.2	x
- hermetselen van muurgedeelten	5.1.1.3	x
2.3 gedeeltelijk vervangen van platvol voegwerk (< 25m²)		x
2.4 Behandeling van een muur tegen opstijgend vocht, d.m.v. injectie (inclusief het maken en dichten van boorgaten elke 100mm)	5.3.1	x
2.4.1 Bij een lengte vanaf 10m		
3. restauratie afwerklagen		
3.1 verwijderen recente schilderlaag		x
3.2 verwijderen rotspleister		x
3.3 kaleien van een buitenmuur met behulp van een blokborstel	5.2.3	x

Tabel werken waarvoor toelating noodzakelijk is

WERKZAAMHEDEN / MAATREGELEN IN FUNCTIE VAN DE BEHEERDOELSTELLINGEN	forfaitaire lijst?	toelating noodz.
3.4 schilderen kaleilaag met silicaatverf		x
3.5 aanbrengen rotspleister		x
3.6 saneerpleister thv plinten		x
4. restauratie metalen elementen		
4.1 volledig vernieuwen van schilderwerk van een muuranker	9.	x
VI. INSPECTIE EN INSTANDHOUDING GEVELS		
1. inspecties (inspectie van scheuren, zettingen, vegetatie, vochtaftekeningen, hechting afwerklagen, hechting verflagen)		
2. bijwerken en onderhoud schilderwerk buitenmuren met silicaatverf		x
3. bijwerken en onderhoud schilderwerk metalen gevelelementen (muurankers)		x
VII. RESTAURATIE BUITENSCHRIJNWERK		
1. afbraak recent schrijnwerk		x
2. nieuw houten schrijnwerk naar historisch model, inclusief schilderwerken		x
3. Deuren, buiten- en schuurdeuren:		
3.1 plaatselijk herstellen door het verwijderen van aangetast hout en aanbrengen van houtreparatiemiddel	8.1.3.1	x

Tabel werken waarvoor toelating noodzakelijk is

WERKZAAMHEDEN / MAATREGELEN IN FUNCTIE VAN DE BEHEERDOELSTELLINGEN	forfaitaire lijst?	toelating noodz.
3.2 Volledig vernieuwen van het buitenschilderwerk met dekkende alkydverf	8.1.3.4	x
4. reconstructie bestaande poorten naar historisch model, incl schilderwerk		x
5. restauratie bestaande stalen ramen		x
6. stalen schrijnwerk/ramen en raamkozijnen/ volledig vernieuwen van het buitenschilderwerk	8.2.2.2	x
VIII. INSPECTIE EN INSTANDHOUDING BUITENSCHRIJNWERK		
1. inspectie buitenschrijnwerk		
2. ramen en raamkozijnen: bijwerken en onderhouden van het buitenschilderwerk met dekkende alkydverf	8.1.1.1.1	x
3. deuren, buiten- en schuurdeuren: bijwerken en onderhouden van het buitenschilderwerk met dekkende alkydverf	8.1.3.3	x
4. bijwerken en onderhouden beits houten gevelbekleding		x
5. stalen schrijnwerk/ramen en raamkozijnen/ bijwerken en onderhouden van het buitenschilderwerk	8.2.2.1	x
IX. RESTAURATIE GEMETSELDE BINNENMUREN		
1. herstel metselwerk binnenmuren		x
X. RESTAURATIE HISTORISCHE TUSSENVLOEREN		
1. troggewelven		
1.1 afbraak onstabiele troggewelven (cf IRS)		x

Tabel werken waarvoor toelating noodzakelijk is

WERKZAAMHEDEN / MAATREGELEN IN FUNCTIE VAN DE BEHEERDOELSTELLINGEN	forfaitaire lijst?	toelating noodz.
1.2 herstel metselwerk troggewelven		x
1.3 ontroesten en beschermen liggers troggewelven		x
1.4 plaatsen van bijkomende druklaag op troggewelven		x
1.5 verwijderen recent pleisterwerk troggewelven		x
1.6 afwerking troggewelven - kalei		x
2. Moer- en kinderbalken		
2.1 plafondafwerking houten tussenvloer - houten planken naar historisch model		x
2.2 herschilderen bestaande kinderbalken en moerbalken		x
XI. RESTAURATIE INTERIEURELEMENTEN		
1. verwijderen van recente ingrepen		
1.1 afbraak recente houten draagvloeren		
1.2 afbraak recente voorzetwanden		
1.3 afbraak recente plaatmaterialen plafond		
1.4 afbraak recente vloerafwerking		
1.5 verwijderen cementering op wanden		x
1.6 afbraak recente binnendeuren		
1.7 afbraak recente trappen		
1.8 demontage schouwmantels		x
1.9 demontage van oude voederbakken		x

Tabel werken waarvoor toelating noodzakelijk is

WERKZAAMHEDEN / MAATREGELEN IN FUNCTIE VAN DE BEHEERDOELSTELLINGEN	forfaitaire lijst?	toelating noodz.
1.10 demontage historische vloerafwerking: natuursteen (ifv recuperatie)		x
1.11 demontage historische vloerafwerking: boomse steen		x
1.12 verwijderen van huidige technieken		
1.13 herplaatsen gedemonteerde bestaande vloerafwerking		x
1.14 afwerking bestaande gemetselde wanden - kalkpleisterwerk of leem		x
1.15 plafondafwerking bestaande houten tussenvloer - kalkpleister		x

Nr element	Typologie	Omschrijving	Vermelding forfaitaire lijst	toelatings plicht
A.1	*Puntvormig object, opgaande boom*	Wilde Paardekastanje - aesculus hippocastanum ~ >150 jaar	1.2.1 Groeiplaatsverbetering; 1.2.2.3 Andere beschermingsvormen 1.3.1 Snoeien	
A.2	*Lijnvormig object*	Wilde Wingerd (Parthenocissus quinquefolia)	1.2.1 Groeiplaatsverbetering; 1.2.2.3 Andere beschermingsvormen 1.3.1 Snoeien	
A.3	*Lijnvormig object, geschoren hagen*	Spireahaag (Spiraea japonica 'Goldflame') rondom kasseien	1.4.1.1 Regulier onderhoud van hagen en heggen	
A.4	*Natuurlijk gevormde heester*	Boerenhortensia (Hydrangea macrophylla)		
A.5		Gekasseide oprit	1.4.1.4 Heraanleggen van kasseien, mozaïekkeien en platines, met gebruik van dezelfde steen	X
			4.2 Onkruidbestrijding	
A.6		Bakstenen pad	1.4.1.4 Heraanleggen van kasseien, mozaïekkeien en platines, met gebruik van dezelfde steen	X
A.7		Gazon	2.2.2.2 Maaien en afvoeren van maaisel van gazon	
B.1	*Puntvormig object, geschoren heester*	Buxus sempervirens in bolvorm ~40-80 jaar	1.4.4 Vormsnoei (in bolvorm, kegel, spiraal,… van taxus, buxus e.d.m.)	
B.2	*Lijnvormig object, geschoren hagen*	Buxus sempervirens in haagvorm: ~ 70cm hoog, ~ 40cm breed	1.4.1.1 Regulier onderhoud van hagen en heggen	
B.3	*Lijnvormig object, geschoren hagen*	Potentilla fruticosa, kleine hagen in hoeken.	1.4.1.1 Regulier onderhoud van hagen en heggen	

Nr element	Typologie	Omschrijving	Vermelding forfaitaire lijst	toelatings plicht
B.4	*Lijnvormig object, opgaande bomernrij*	Italiaanse Populieren	1.5.1 Kappen van hakhout, bomen e.d.m.	X
B.5	*Vaste plant*	paarse schubwortel (Lathraea clandestina)		
B.6	*Puntvormig object, opgaande boom*	Es; Fraxinus excelsior Pendula ~80 jaar	1.2.1 Groeiplaatsverbetering; 1.2.2.3 Andere beschermingsvormen 1.3.1 Snoeien	
B.7	*Puntvormig object, kunstmatig gevormde heester*	Struikrozen		
B.8	*Lijnvormig object, geschoren hagen*	Ligusterhaag	1.4.1.1 Regulier onderhoud van hagen en heggen	
B.9		Borders		
B.10	*Puntvormig object, kunstmatig gevormde boom*	Leifruit	1.3.1.4. Onderhoudssnoei van specifieke types	
B.11	*Puntvormig object, opgaande boom*	Sierhulst, Sierappel	1.2.1 Groeiplaatsverbetering; 1.2.2.3 Andere beschermingsvormen 1.3.1 Snoeien	
B.12		Tuinmuur	5.1.1. Plaatselijk, met recuperatiesteen herstellen van metselwerk 5.2.3 Kaleien van een buitenmuur met behulp van een blokborstel 5.2.1 Herschilderen van een gemetselde buitenwand, gevelvlak of buitenpleisterwerk	X
B.13		Ommegangsnis	5.1.1. Plaatselijk, met recuperatiesteen herstellen van metselwerk 5.2.3 Kaleien van een buitenmuur met behulp van een blokborstel 5.2.1 Herschilderen van een gemetselde buitenwand, gevelvlak of buitenpleisterwerk	X
B.14		Tuinpad grenzend aan woonhuis	1.4.1.4 Heraanleggen van kasseien, mozaïekkeien en platines, met gebruik van dezelfde steen	X
B.15		Halfverharde paden	4.1.4.3 Aanleggen van dolomietpaden	X
B.16		Gazon	2.2.2.2 Maaien en afvoeren van maaisel van gazon	
C.1	*Vlakvormig object, boomgaard*	Appel	1.1.1.3 Planten van hoogstamfruitbomen; 1.1.2 Andere maatregelen m.b.t. het aanplanten van houtige begroeiingen; 1.3.1.3 Snoeien van fruitbomen	

Nr element	Typologie	Omschrijving	Vermelding forfaitaire lijst	toelatings plicht
C.2		Peer		
C.3		Pruim		
C.4		Kers		
C.5		Moerbei		
C.6		Perzik, Mispel		
C.7	*Lijnvormig object, geschoren hagen*	Fagus Sylvatica	1.4.1.1 Regulier onderhoud van hagen en heggen	
C.8	*Lijnvormig object, geschoren hagen*	Gemengde haag, voornamelijk Carpinus Betulus	1.4.1.1 Regulier onderhoud van hagen en heggen	
C.9	*Puntvormig object, opgaande boom*	Haagbeuk in boomvorm ~150 jaar	1.2.1 Groeiplaatsverbetering; 1.2.2.3 Andere beschermingsvormen 1.3.1 Snoeien	
C.9	*Puntvormig object, opgaande boom*	Taxus Baccata in boomvorm ~150 jaar	1.2.1 Groeiplaatsverbetering; 1.2.2.3 Andere beschermingsvormen 1.3.1 Snoeien	
C.11		Halfverharde paden	4.1.4.3 Aanleggen van dolomietpaden	X
C.12		Gazon	2.2.2.2 Maaien en afvoeren van maaisel van gazon	
D1	*Puntvormig object, opgaande boom*	Es; Fraxinus excelsior ~150 jaar	1.2.1 Groeiplaatsverbetering; 1.2.2.3 Andere beschermingsvormen 1.3.1 Snoeien	
D2		Tuinmuur	5.1.1. Plaatselijk, met recuperatiesteen herstellen van metselwerk	X
			5.2.3 Kaleien van een buitenmuur met behulp van een blokborstel 5.2.1 Herschilderen van een gemetselde	X
D3		Gazon	2.2.2.2 Maaien en afvoeren van maaisel van gazon	

Nr element	Typologie	Omschrijving	Vermelding forfaitaire lijst	toelatings plicht
D4	*Lijnvormig object, geschoren hagen*	Hagen		

5. Niet van toepassing

Volgende lijsten zijn niet van toepassing:

- Voorstel voor ZEN-erfgoed binnen de perimeter van het opgestelde beheersplan met aanduiding op kaarten.
- Voorstel van open erfgoed binnen de perimeter van het opgestelde beheersplan met aanduiding op kaarten met motivatie waarom van de openstellingsvoorwaarden van het uitvoeringsbesluit wordt afgeweken.
- Voorstel van ontsluitingswerken voor open erfgoed die in aanmerking kunnen komen voor een erfgoedpremie volgens het erfgoeddecreet en zijn uitvoeringsbesluit met aanduiding op kaarten.
- Voorstel voor lijst van werken aan bomen en struiken waarvoor men alsnog een toelating nodig heeft.
- Voorstel voor lijst van werken aan cultuurgoederen waarvoor een premie kan worden aangevraagd.
- Voorstel van lijst van werken aan een orgel dat dateert van na de Eerste Wereldoorlog waarvoor een premie kan worden aangevraagd.