

BEHEERPLAN ONROEREND ERFGOED 't REIGERSNEST



Ligging: 8460 Oudenburg (Westkerke), Oude Gistelseweg nrs. 29, 31, 33

Beschermingsbesluit: Domein 't Reigersnest met buitengoed en hoeve, M.B. van 06/09/2002

Beheerplan opgemaakt door: [REDACTED]

Opdrachtgever: [REDACTED]

Datum ter goedkeuring ingediend: 6 april 2016

0. INHOUDSTAFEL

1. Identificatie en afbakening van het beoogde gebied	pag. 2
2. Historische nota	pag. 5
3. Beschrijving en inventaris van de erfgoedelementen – huidige toestand	pag. 10
4. Beschrijving van de erfgoedwaarden	pag. 24
5. Onderbouwde visie op het toekomstig beheer	pag. 26
6. opsomming en verantwoording van de beheersmaatregelen	pag. 30
7. Manier en tijdstip van opvolging	pag. 44
8. Bijlagen	pag. 45

1. IDENTIFICATIE EN AFBAKENING VAN HET BEOOGDE GEBIED

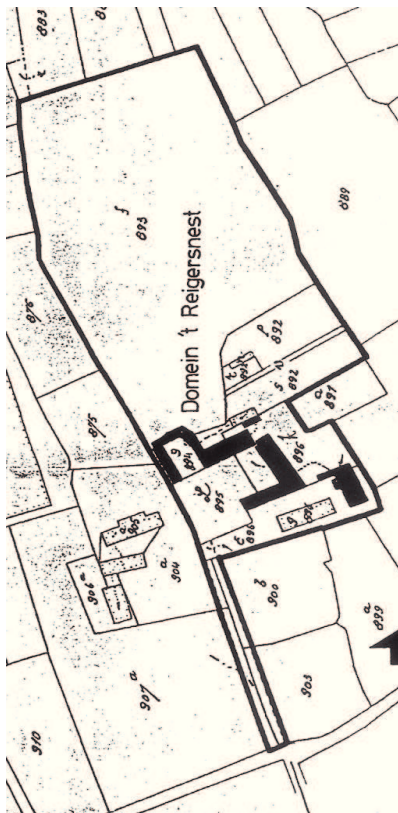
AANLEIDING EN DOEL VAN HET BEHEERPLAN

't Reigersnest bevat 2 wooneenheden en 1 landbouwbedrijf. Na het overlijden van de pachter in 2015 en het vervallen van de erfpacht is het duidelijk dat de gebouwen niet meer geschikt zijn voor een economisch rendabel landbouwbedrijf. Voor de boerenwoning en voor de landbouwgebouwen moet dus een alternatieve bestemming gevonden worden.

IDENTIFICATIE

't Reigersnest is in oorsprong een schapengoed van de paters Kartuziers van het klooster Genadedal te Brugge, voor het eerst vermeld in het jaar 1684.

Adres: Oude Gistelseweg nrs . 29, 31, 33 8460 Westkerke (Oudenburg). De drie eenheden zijn:
Landbouwbedrijf (nr. 29), Grote huis (nr. 31) en Hovenierswoning (nr. 33)



Afbakening van het beoogde gebied is gelijk aan de afbakening van het beschermd dorpsgezicht.

Zie ook domeinkaart (addendum 1) en een overzicht van de gebouwen met benamingen (addendum 2)

Kadasternummers: Oudenburg, 4de afdeling, Sectie A. Kadasterkaart (addendum 3)

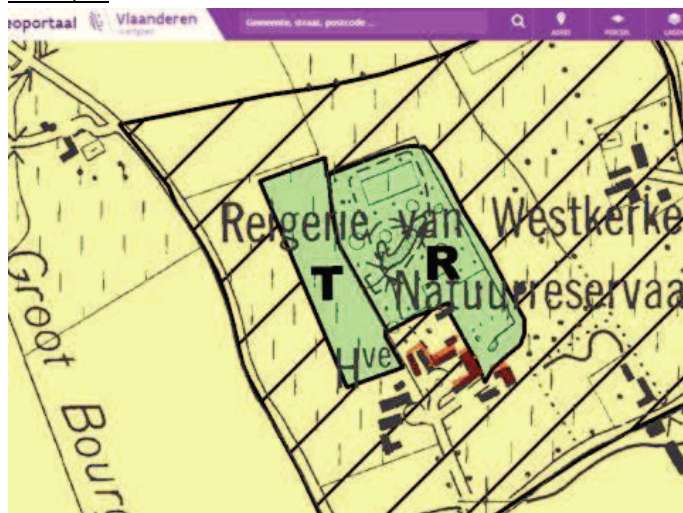
Beschermingsbesluit: 6 sept 2002. Beschermingsbesluit "Domein 't Reigersnest met buitengoed en hoeve", beschermd monument en dorpsgezicht (addendum 4) :

Eigendomssituatie: Notariële aankoopacte bij notaris Carl Polfiet te Oostende 22.10.2004

Eigenaars: [REDACTED] Vruchtgebruikers: [REDACTED] De toegangsdreef is voor 50% eigendom van [REDACTED] (oost) en voor 50% van [REDACTED] (west).

Juridische toestand :

Gewestplan Diksmuide-Torhout KB 05.02.1979 :



Bos, vijver en moestuin zijn gelegen in **natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreservaat (R)** : dit zijn de gebieden die in hun staat bewaard moeten worden wegens hun wetenschappelijke of pedagogische waarde. In deze gebieden zijn enkel de handelingen en werken toegestaan, welke nodig zijn voor de actieve of passieve bescherming van het gebied.

De gebouwen zijn gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied : De **landschappelijke waardevolle gebieden** zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming (= agrarisch gebied), voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

PRUP Solitaire vakantiewoning Brugge-Oostende MB 05.06.2015

Bosbeheerplan: 18.12.2007 geregistreerd BPWV78 (addendum 5)

Meer algemene beschrijving: synopsis (addendum 6) en Arch. B. Delaey (addendum 7 pag. 1, 2)

2. HISTORISCHE NOTA

Informatiebronnen die als één integraal deel van dit beheerplan moeten beschouwd en gelezen worden zijn:

- Ministerieel Beschermingsbesluit (addendum 4)
- Synopsis (addendum 6)
- Studie Architect B. Delaey (addendum 7)

Overgenomen uit Architect B. Delaey (addendum 7 pag. 1 par. 1 en 2)

“Het buitengoed ‘t Reigersnest is in oorsprong eigendom van de Kartuisers van het klooster van Genadedal te Brugge. Wellicht werd het in oorsprong opgetrokken als een “oud schapengoed”; het is dus een getuige van de inpolderingen door de kloosterorden vanaf de middeleeuwen. Als eigendom van de Kartuisers wordt het vermeld in een ommeloper van 1684. De hoeve en het hoofdgebouw zijn reeds aangeduid op diverse 18^{de} eeuwse figuratieve kaarten, waaronder de Ferrariskaart omstreeks 1703. Vanaf het derde kwart van de 19^{de} eeuw kwam het domein in de handen van de voorname Oostendse familie Van Iseghem die het buitengoed in gebruik nam als vakantieverblijf, op dat moment gekend als de z.g. “Campagne” van Westkerke. Tijdens de Eerste en Tweede Wereldoorlog werd het domein verlaten door de eigenaars wegens de nabijheid van het front. In 1914-1918 besloot het Duitse “Oppercommando” er een telefooncentrale in te richten die de uit Berlijn komende berichten doorzond naar de troepen aan de IJzer.”

“Van de gebouwen werden het landhuis, de hovenierswoning met de bijgebouwen en het hondenhek, de hoeve met het boerenhuis, het wagenhuis en de stalvleugel, de schuur en de zomerkeuken met bakhuis als monument beschermd bij ministerieel besluit van 6 september 2002. In hetzelfde beschermingsbesluit werd als dorpsgezicht beschermd de volledige hoeve met inbegrip van de dreef, de tuinen, de erven en de

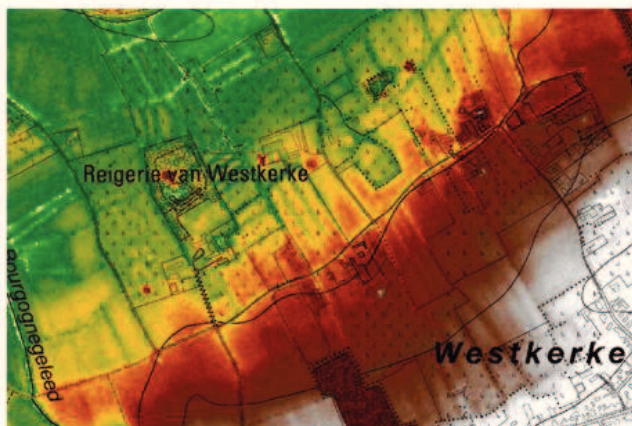
scheidingsmuur tussen de hoeve en het hoofdgebouw. Eveneens beschermd werd de moestuin met centraal pad en grasveld, de boomgaard en het bos met de vijver." Zie ook synopsis (addendum 6) en beschermingsbesluit (addendum 4) voor algemene beschrijving.

BOUWKUNDIGE ELEMENTEN: Uitgebreide beschrijving: B. Delaey (addendum 7), hoofdstuk 1, pag. 1 tot 5

LANDSCHAPPELIJKE ELEMENTEN

De site gelegen op de polder-zandstreekovergang is geëvolueerd van zuiver functioneel "schaepgoet" tot buitengoed van historisch belang. Precies omwille van de ligging op de grens tussen Polder- en Zandstreek en de vermoedelijke oudere bouwkern daterend van voor de 17de eeuw, kent deze site een belangrijke ontginningsgeschiedenis in het kader van de inpoldering door kloosterordes vanaf de middeleeuwen, en waar meer bepaald de kloosterorde de Kartuziers van het klooster van Genadedal (Brugge) dit landgoed in eigendom had.

De ligging van deze site op de grens van de lagergelegen Polderstreek en de iets hoger gelegen Zandstreek is zeer duidelijk afleesbaar op de recente DHM kaart.



DHM I (5x5m reductie: bron AGIV)

Beschrijving van de evolutie van de site aan de hand van historische kaarten

1. Kabinetskaart van de Oostenrijkse Nederlanden Graaf de Ferraris 1770-1775 :

Op de kaart van de Ferraris herkent men de toegangsdreef met bomen en de kern met gebouwen op het einde van de dreef met aanpalend een boomgaard. Op de locatie van het later aangelegde bos met vijver herkent met eveneens bebouwing en een weiland omzoomd met bomen.

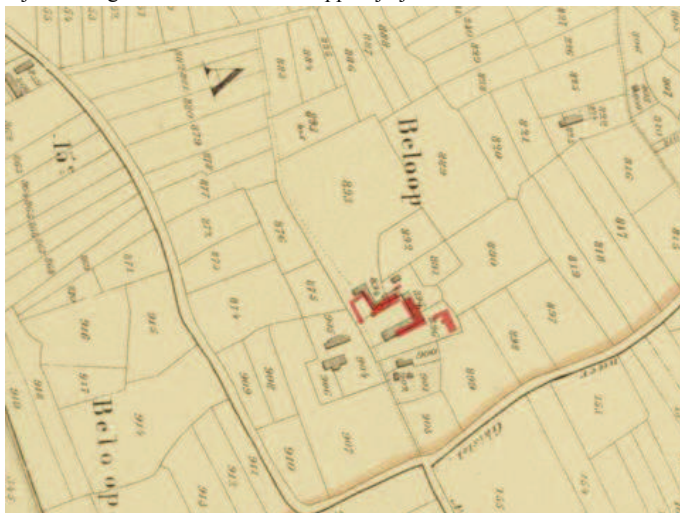


Kabinetskaart van de Oostenrijkse Nederlanden Graaf de Ferraris 1770-1775

2. Poppkaart (1842 – 1880)

De kadastrale kaart door P.C. Popp uit de periode 1842-1880 (kaart van het primitief kadaster) geeft aan dat deze kadastrale indeling tot op heden bewaard gebleven is. Opmerkelijk is dat het grote perceel 893 met inbegrip van achterliggend perceeltje 893 bis overeenkomt met het huidige parkbos, zoals de huidige moestuin overeenkomt met perceel 892 van de Poppkaart.

De toegangsdreef loopt op de Poppkaart verder door parallel aan de westelijke perceelgrens van het perceel 893 en 893 bis en wordt bijkomend gemarkeerd door een stippellijntje.



Poppkaart (1842 – 1880)

3. Militaire stafkaart ICM (1863 – 1911)

Op de oude militaire stafkaart van I.C.M. opname 1863 met revisie in 1911 merken we een vrij grote boomgaard ten noorden van de gebouwen en een kleine boomgaard ten oosten ervan (huidige boomgaard), de halve maanvormige vijver (blauwe kleur) en een beperkte bosaanplant (lichtgroene kleur).

Ook de toegangsdeef is weergegeven. De aanleg van een “parktuin” (huidige bos) startte later dan 1850 met ook het uitgraven van de vijver. De boomgaard werd aangeplant na de Tweede Wereldoorlog.



ARCHEOLOGISCHE ELEMENTEN

De site van 't Reigersnest werd wellicht opgericht in de 17de eeuw. Er zijn geen indicaties voor voorlopers of andere aanwezige archeologische waarden uit oudere perioden.

Het gros van het gebouwenbestand dateert uit de 18de en 19de eeuw, hoewel een oudere kern niet uitgesloten wordt. Het is niet gekend wat het uitzicht was van het 17de eeuwse hof of waar zich de gebouwen bevonden.

3.BESCHRIJVING EN INVENTARIS VAN DE ERFGOEDELEMENTEN BINNEN DE AFBAKENING (huidige toestand)

3.1. Algemene beschrijving

Oude Gistelseweg nrs. 29, 31, 33 (Beschermd als Monument en voorliggend weiland als Dorpsgezicht bij M.B. van 6/09/02). Buitengoed z.g. " 't Reigersnest" (nr. 31-33) met bijhorende hoeve nr. 29. De toegang tot het geheel is via een lange, deels gekasseide dreef afgezoomd met paardenkastanjes (foto 2) in het verlengde van het zuidelijk gedeelte van de Noordstraat aan het kruispunt met de Oude Gistelseweg. De dreef werd opgetrokken op een perceel dat zich evenwijdig langs het noordelijk deel van de Noordstraat uitstrekt.



2. kastanjedreef

Voorheen "de Campagne" van Westkerke, thans " 't Reigersnest": vanaf 1944 een broedplaats van de blauwe reiger in het bos aan de noordzijde van het domein.



3. reiger op nest



4. Toegangspijlers

In oorsprong eigendom van de Kartuziers van het klooster van Genadedal te Brugge, cf. reeds vermeld in een ommeloper van 1684. Hoeve en hoofdgebouw reeds aangeduid op diverse 18de eeuwse figuratieve kaarten, o.m. de Ferrariskaart (1770-1778). Vanaf het derde kwart van de 19de eeuw kwam het domein in handen van de voorname Oostendse familie Van Iseghem die het buitengoed in gebruik nam als vakantieverblijf, op dat moment gekend als de "Campagne" van Westkerke. Tijdens de Eerste en Tweede Wereldoorlog werd het domein verlaten door de eigenaars wegens de nabijheid van het front. In 1914-1918 besloot het Duitse "Oppercommando" om er een telefooncentrale in te richten die de uit Berlijn komende berichten doorzond naar de troepen aan de IJzer.

Kleine bakstenen pijlers aan weerszijden van de eigenlijke toegang tot het z.g. "t Reigersnest", rechts met naastgelegen schuin aflopend bakstenen muurtje waarvoor losstaand naambord (foto 4).

Het complex bestaat uit het hoofdgebouw met voorliggende tuin (foto 5). Aan de noordzijde de tuin met aansluitend het bos met vijver waarin de reigerkolonie. Ten oosten aansluitend op het hoofdgebouw de hoeve met boerenhuis (foto 6) en haaks geplaatste wagenhuis- en stalvleugel (foto 7), ten noorden de zomerkeuken met bakhuis (foto 8) en ten zuiden een rode poort (foto 9), een losstaande schuur en hangar (foto 10).



5. hoofdgebouw met voortuin



6. Boerenhuis



7. wagenhuis en stalvleugel



8. zomerkeuken met bakhuis



9. rode poort



10. hangar en schuur

Zie Addendum 2 voor een overzichtsplan van de gebouwen met benaming .

3.2. Beschrijving van de verschillende erfgoedelementen

3.2.1. Bouwkundige erfgoedelementen

Hoofdgebouw (nr. 31) met voorliggende tuin vermoedelijk opklimmend tot het laatste kwart van de 18^{de} eeuw.

Exterieur. Dubbelhuis van vijf travéeën en twee bouwlagen onder zadeldak (S-pannen, nok // straat); houten gootlijst op klossen (foto 11).

Oorspronkelijk voorzien van klokkentorentje; thans verdwenen. Verankerde witgeschilderde baksteenbouw met lage zwartgepekte plint. Lijstgevel

met rechthoekige muuropeningen, smaller op de bovenverdieping; betegelde afzaten. Bewaard houtwerk: schuiframen met grote roedeverdeling; luiken op de benedenverdieping. Rechthoekige deels beglaasde vleugel deur met fijnmazig hekwerk en rechthoekig bovenlicht. Aan westzijde huiskapel aangebouwd ca. 1885. Verankerde witgeschilderde baksteenbouw van één travee en één bouwlaag onder pannen lessenaarsdak. Aan zuid- en westzijde grote rondbogige muuropeningen met verzorgde ijzeren roedeverdeling met spitsboogmotief; onderaan (zuid) opengaande raamvleugels (foto 13 en 14). Achtergevel met zes ongelijke traveeën en bakstenen gevelparement (foto 12); sporen van verdwenen beschildering en muurankers. Rechthoekige muuropeningen met behouden schrijnwerk: T-vensters op benedenverdieping, schuiframen op bovenverdieping; grote roedeverdeling. Rondbogige muuropeningen in derde travee links met radvormige roedeverdeling, o.m. in bovenlicht. Centraal rechthoekige deels beglaasde deur; rechts twee vleugeldeuren deels beglaasd met glas-in-lood en rechthoekig bovenlicht. Typerende dubbelhuisplattegrond met centrale gang leidend naar de tuin; traphal aan oostzijde. Links en rechts van de gang twee grote voorplaatsen, achteraan twee kleinere zitplaatsen en een keukentje, oorspronkelijk behorend tot het naastliggende boerenhuis. Uiterst links vooraan de bijgebouwde huiskapel. Op de verdieping zeven slaapkamers.



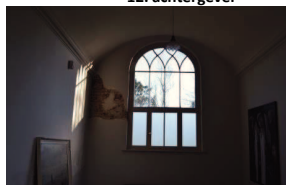
11. voorgevel



12. achtergevel

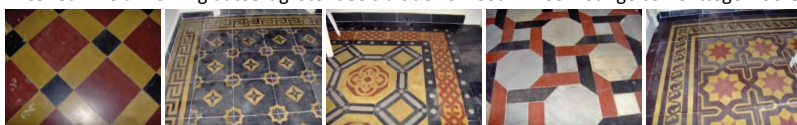


13. ramen kapel west



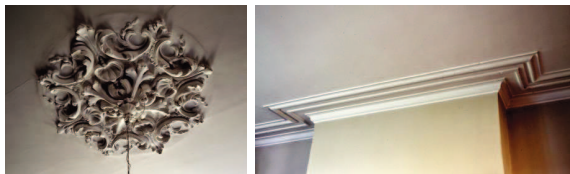
14. ramen kapel zuid

Interieur. De afwerking dateert grotendeels uit de 19^{de} eeuw. Veelkleurige cementtegelvloeren in decoratieve patronen (foto 15).

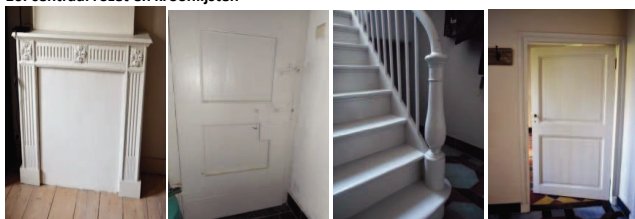


15. vloeren keuken, kapel, eetkamer, gang en tuinkamer

Eenvoudige schouwen in marmer of hout; stucplafonds met kooflijsten en moulures in de zitplaatsen. Zitplaats links vooraan met centraal rozet in stucplafond (foto 16); heringericht in 1946 door de toenmalige eigenaar C. Depuydt-Van Iseghem met o.m. houten lambrisering en schouw in siermetselwerk met centraal op de boezem een ruitvormig patroon met bovenaan in een banderol " 't Reigersnest" waaronder afbeelding van een reiger; links en rechts respectievelijk de wapenschilden van de families Depuydt en Van Iseghem. Binnendeuren met origineel schrijnwerk; bewaarde houten binnenluiken in zitplaats rechts achteraan. Kapel met bepleisterd tongewelf. Keukentje met balkenroostering en houten deurtje met bewaard hang- en sluitwerk. Eenvoudige houten bordestrap met balustervormige trappaal (foto 17).



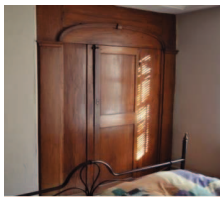
16. centraal rozet en kroonlijsten



17. houten schouw, keukendeurtje met hang-en sluitwerk, trap, binnendeur



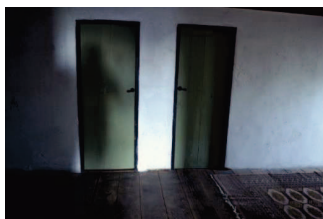
17. houten binnenluiken en schuifraam



18. kast slaapkamer

Plankenvloeren op de bovenverdiepingen. Slaapkamers met houten schouwen; ingemaakte houten kast in slaapkamer rechts vooraan (foto 18).

Zolderverdieping met gordingenkap van vijf traveeën met schaargebinten en nokgebinten met steekschoren, van telmerken voorzien. Behouden kamertjes voor het dienstpersoneel (foto 19); op een muur ervan geschilderde tekst uit de Eerste Wereldoorlog: "Hotel Heinr. Hofmann aus Kautendorf b/ Renau am 15.11.1917. Oberfranken (foto 20).



19. kamers dienstpersioneel op zolder



20. Duitse tekst op zolder

Ten westen van het hoofdgebouw **de voormalige en nieuwe hovenierswoning (nr. 33)** samen met de bijgebouwen opgesteld in U-vorm rond een binnentuin, toegang aan zuidzijde aan weerszijden geflankeerd door bakstenen pijlers en muurtje.

De **voormalige hovenierswoning**, aansluitend ten noorden van de huiskapel van het hoofdgebouw, dateert uit het eerste kwart van de negentiende eeuw met mogelijk oudere kern, maar verbouwd in 1885 en (deels) in 1947. Bestaat uit een lange witgekalkte verankerde baksteenbouw onder zadeldak (S-pannen, nok loodrecht op straat) van één bouwlaag en zeven traveeën (foto 21); zwartgepekte plint. In de vier zuidelijk traveeën - o.m. opkamertravee - was de voormalige hovenierswoning gevestigd, de drie traveeën aan noordzijde werden gebruikt als schuiterbergplaats met een open segmentbogige galerij aan de oostzijde, toegebouwd in 1947 bij de bouw van de nieuwe hovenierswoning (foto 22) en gebruikt als keuken en bergplaats. Rechthoekige muuropeningen. Bewaard schrijnwerk met grote roedeverdeling.

Het interieur bewaart nog de kelder met tongewelf waarboven voutekamer met balkenzoldering; tevens enkele 19^{de} eeuwse deurtjes met behouden hang- en sluitwerk. Een tegeltje in de vloer van de voutekamer met jaartal "1731" (foto 23).

Ten westen haaks aansluitend op de schuiterbergplaats werd in 1947 **de nieuwe hovenierswoning** opgetrokken naar ontwerp van architect S. Smis (Oostende), na afbraak van enkele 19^{de} eeuwse stallen. Baksteenbouw van twee traveeën en anderhalve bouwlaag onder zadeldak (nok // straat) in historiserende stijl cf. aansluitend bij de oudere bebouwing.



21. hovenierswoning



22. nieuwbouw 1947

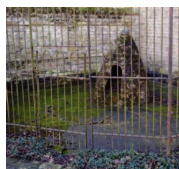


23. tegel voutekamer

Aan de westzijde van de binnentuin de bijgebouwen, op de plaats van de in 1885 opgetrokken nutsgebouwen die in 1947 deels werden afgebroken en verbouwd. Verankerde baksteenbouw van één bouwlaag onder zadeldak (S-pannen, nok loodrecht op straat). In het midden lager gedeelte met geïntegreerd duivenhok en vogelkooi; centrale deurtravee met windveren en -latten onder haaks aansluitend zadeldak. Aan weerszijden poorttraveeën, rechts onder I-balk (foto 24). In zuidwestelijke hoek achter een ijzeren hek een bijenkorfvormig hondenhok met grote ronde kei als bekroning (foto 25).



24. nutsgebouwen



25. hondenhok

Tuin achter het hoofdgebouw een overdekte waterput (foto 26) en een klok met beschermend dak (foto 27). De klok werd geplaatst bij de verbouwingen na de Tweede Wereldoorlog en heeft als opschrift: "Ste Rose De Lima, Euntas docete omnes gentes, fondue par F. Dutot et cie à Paris". Aan de oostzijde twee bakstenen pijlers met puntvormige bedekking en een bakstenen muur, opgetrokken in 1946. Achter de tuin het bos waarin de reigerskolonie; centraal een onregelmatig gevormde vijver waarover stenen brugje (foto 28).



26. waterput



27. klok



28. stenen brug bij vijver

Aan de oostzijde van het gebouwencomplex bevindt zich de hoeve (nr. 29), in oudste kern - dit is de wagenhuis- en stalvleugel - opklimmend tot de 17^{de} eeuw, cf. vermelding in een ommeloper van 1684, vermoedelijk zelfs ouder cf. aangeduid in archiefstukken als "oudt schaepgoet" (cf. supra). De hoeve is gedeeltelijk gescheiden van het buitengoed door twee bakstenen scheidingsmuren ten noorden en zuiden van het boerenhuis, opgetrokken in 1885; aan de noordzijde is er een poortje in de muur dat toegang geeft op de tuin van het hoofdgebouw. De

erftoegang bevindt zich rechts van het wagenhuis, gemarkeerd door ijzeren hek tussen twee gecementeerde pijlers met aangrenzend bakstenen muurtje (foto 29). Aan oostzijde groot, deels onverhard erf met mestvaalt en kleine poel; ten noordoosten de tuin behorend tot de hoeve (foto 30).



29. toegangspoort erf



30. poel



31.oudste stalvleugel



32. scheidingsmuur

De hoeve bestaat uit semi-gesloten en losse bestanddelen, gekenmerkt door verankerde bakstenen bestanddelen van één bouwlaag onder pannen zadeldaken (S-pannen). Centraal - en tevens het oudste gedeelte - in het hoevecomplex is de grote wagenhuis- en stalvleugel (foto 31), L-vormig opgesteld rondom een groot onverhard binnenerf begrensd door de scheidingsmuur aan westzijde (foto 32). Typerende overstekende dakranden. Ten zuiden van het binnenerf een drieledig wagenhuis met grote korfboogvormige doorritten en poorten. Kleine vierkante muuropeningen en rechthoekige deur aan de voorzijde. Langs de erfzijde zijn de middelste doorrit, een muuropening en de luchtgleuven dicht gemetst; centraal een steunbeer. Hooizolder bereikbaar via ladder, onder gordingenkap met schaargebinte en nokgebinte met makelaar en steekschoren.

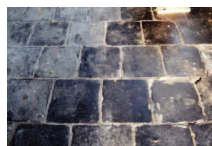
Haaks hierop aansluitend en ten oosten van het binnenerf de dwarse koeienstal gemarkeerd door steunberen; kleine getoogde muuropeningen met afzaat; tweedelige staldeurtjes en rechthoekige poort onder verhoogd dakoverstek; houten laaddeur onder klimmend dak. Aan de zijde van het binnenerf een korfbogige poort. Binnenin diltepersen op ronde balken en moerbalken onder dakkap met krukgebinte; behouden arduinen slieten (foto 33). Ten noorden haaks erop aansluitend de in 1885 aangebouwde kleine lage witgekalkte stalvleugel op zwartgepekte plint onder lessenaarsdak met voorliggende stoep. Ten noorden het boerenhuis aanleunend bij het hoofdgebouw met klein verhard erf, ingesloten door scheidingsmuur aan west- en noordzijde. Dubbelhuis van vier traveeën en anderhalve bouwlaag onder mank zadeldak (nok // straat), aan de zuidgevel linkertravee als opkamertravee onder verhoogd dakoverstek; witgekalkt op zwartgepekte plint. Rechthoekige muuropeningen met deels bewaard schrijnwerk cf. enkele schuiframen met grote roedeverdeling; houten luiken. Rechthoekige nieuwe deur. Interieur naar verluidt vernieuwd na de Tweede Wereldoorlog; kelder met tongewelf.



33. arduinen slieten



34. zomerkeuken



35. zwarte arduinen tegels



36. schuur en hangar

Het kleine ingesloten verharde erf is aan de west- en noordzijde begrensd door de bakstenen scheidsmuur die sinds 1946 de laatste travee aan de noordzijde voegt bij het hoofdgebouw (cf. supra). Aan de noordzijde van het kleine binnenerf een witgekalkt bijgebouwtje van twee traveeën en een bouwlaag, opgetrokken in 1885 en ingericht als zomerkeuken met bakhuis (foto 34): vloer met zwarte arduinen tegels (foto 35). In het verlengde aan de oostzijde een kleine bakstenen aanbouw; aan de achterzijde een recentere grote bakstenen aanbouw.

In zuidoostelijke hoek van het hoevecomplex de grote vrijstaande schuur (foto 36) gebouwd in 1885 (nok loodrecht op straat): dwarsschuur van vijf traveeën met brede lucht- en lichtgleuven en typerende radvormige uilengaten in de puntgevels aan de zuid- en noordzijde. Vooruitstekende korfbogige poort aan de oostzijde. Vernieuwde dakkap en -gebinten.

Ten zuiden van het erf de in 1937 opgetrokken hangar (foto 36).

Bijkomende informatie

De interieurelementen beschreven in het beschermingsbesluit (addendum 4) zijn nog aanwezig. In het grote huis, nr. 31: schoorstenen en houtwerk (deuren, schuiframen, trap), vloeren en stucplafonds uit de 2^{de} helft van de 18^{de} eeuw, hersteld tijdens de verbouwingen na de Tweede Wereldoorlog.

Diagnosenota: Een gedetailleerde beschrijving van de huidige toestand wordt gegeven door Architect B.Delaey, deel 2 (addendum 7) "onderzoek van de gebouwen op het erf. Evaluatie van de gebouwen", par. 1 tot 18.

Met uitzondering van de boerenwoning en de zomerkeuken is de bouwfysische toestand van de gebouwen behoorlijk goed.

3.2.2. Landschappelijke erfgoedelementen



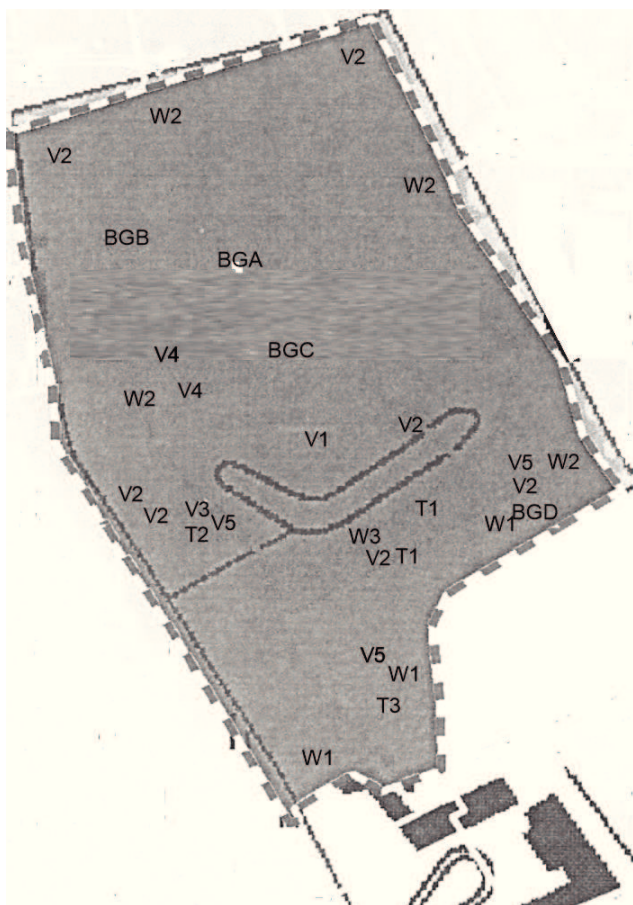
De gebouwen, het achterliggende bos en de omringende weiden vormen een beeldbepalend complex (foto 1) in het omringende landelijke gebied, duidelijk herkenbaar vanuit alle richtingen. Vanuit het noorden is er zicht op het bos. Hiervoor is de parking Westkerke van de E40 het best geschikt; ook voor het observeren van de aan- en wegvliegende reigers tijdens de broedperiode. Vanuit het zuiden, Oude Gistelseweg, herinnert het zicht aan een tekening van Rudolph Lange, officier van het Duitse leger, uit 1917 bewaard in het Flanders Field Museum te Ieper (addenda 8). Landschap en omgeving worden best beoordeeld aan de hand van deze tekening van Rudolph Lange uit 1917 (addendum 8) in vergelijking met het huidige dorpsgezicht (addendum 9) en de luchtfoto (addendum 10).

1. Toegangsdroef:

Noord-zuid georiënteerde toegangsdroef van de Oude Gistelseweg tot het binnenerf met een totale breedte van 6,50 m bestaande uit een weg met steenslagverharding en deel gekasseid ter hoogte van toegang tot het binnenerf met beiderzijds van de weg een grasberm en een bomenrij van paardenkastanjes. De weg is 4 m breed en de grasberm 1,80 m. De langsgracht aan de buitenzijde van de grasberm is 120 m lang en 0,70 m breed. De 2 maal 14 paardenkastanjes aangeplant na de Tweede Wereldoorlog hebben nu een stamomtrek van ongeveer 2 meter.

2. Parkbos met vijver:

Voor bodem en houterfgoed, bos en de aanwezige kolonie blauwe reigers wordt verwezen naar de synopsis (addendum 6), het bosbeheerplan (addendum 5) en “op bezoek in ‘t Reigersnest te Westkerke” (addendum 12).



Vijver: uitgegraven bij aanleg van de parktuin, waarschijnlijk laatste kwartaal van de 19de eeuw, toen ook belangrijke verbouwingen gebeurden aan hoeve en woonhuis. De uitgegraven aarde werd gebruikt voor de heuvel. Van op de heuvel heeft men uitzicht op het huis en verdwijnen de uiteinden van de vijver links en rechts tussen de bomen - een Angelsaksische tuinaanleg.

Veteraanbomen: de zwarte notelaar staat centraal (stamomtrek 3,50 m). Verder zijn beuk, eik, linde, boskers, plataan en hagebeuk de mooiste bomen van het parkbos wellicht ook aangeplant het laatste kwartaal van de 19^e eeuw. Ook één den dateert van dezelfde periode. De eiken hebben een stamomtrek van zowat 3 m. De parktuin is nu grotendeels een gemengd bos met veel es en esdoorn.

Amerikaanse eik, een wildgroei van vlier en Amerikaanse boskers werden verwijderd. Es en esdoorn worden teruggedrongen. De paardenkastanjes aan de westzijde vormden een geheel met de toegangsdreef (zie Poppkaart).

Wandelwegen: afgelijnd met narcissen en ook veel boshyacint.

Wintergroene bomen en struiken: taxus, hulst en rododendron (1 plant) vormen grotendeels een wintergroene gordel aan de buitenzijde van het bos.

Wintergroene gordel, toekomstbomen, veteranbomen en boomgroepen zijn schematisch aangeduid op nevenstaande plattegrond.

-Wintergroene gordel: W1 Taxus – W2 Hulst – W3 Rododendron

-Toekomstbomen: T1 Beuk – T2 Hagebeuk – T3 Boskers

-Veteraanbomen: V1 Amerikaanse notelaar – V2 Zomereik – V3 Linde – V4 Boskers – V5 Plataan

-Boomgroepen: BGA Zomereik (aangeplant ongeveer 20 jaar geleden) – BGB Paardenkastanje – BGC Esdoorn – BGD Valse acacia

3. Serre en moestuin:



De noordwesthoek van de boomgaard is beschermd door muren. De serre gebouwd ca 1946 tegen de muur met oost-west richting is nu grotendeels verdwenen; enkel de plantenbak en restanten van het ijzeren geraamte zijn bewaard gebleven. Een wandelpad tussen twee buxushagen verdeelde de boomgaard in een noordelijke en zuidelijke helft. Van deze buxushagen is enkel het westelijke gedeelte bewaard. Ten zuiden hiervan was de moestuin. De met bakstenen omrande kweekbak is bewaard, de houten ramen met glaswerk die over de kweekbak gelegd werden zijn bewaard maar worden niet meer gebruikt. In het gebied van serre en moestuin staan nu enkele zowat vijftigjarige bomen: 1 driestammige berk en 3 elzen - alle spontane zaailingen. Serre en kweekbak zijn nu decoratieve elementen die structuur geven aan de tuinbeplanting. Bij de toegang tot serre en moestuin staat een oud buxusboompje.

4. Boomgaard:

Noord en zuid beschermd door hagen (beuk en hagebeuk) en oost en west door een muur; een 80- tal appelbomen werden aangeplant na de Tweede Wereldoorlog. Met uitzonderingen van de oude appelaars en een pruimenboom zijn de overige fruitsoorten grotendeels verdwenen. Tegen de muur oost van de boomgaard stonden vroeger perzikbomen, in de lente beschermd met een wegneembare glasbescherming. Nu staan er druivelaars. De muur aan oostelijke zijde is wel goed bewaard gebleven, het beschermende glaswerk tegen de muur is echter verdwenen. Het huidige bomenbestand is weergegeven op onderstaande raster.

	A	B	C	D	E	F		G	H	I
1	V	V	V	V	V	Jonah	31	James Greaves	27	James Greaves
2	V	Reinette Coulon M2011 37	Jacinto 19	Ribston Pepin 18	Ribston Pepin 18	Ribston Pepin	18	ReinetteBurchard	26	Moring Roscupfel D2 011 33
3	V	ReinetteCoulon M2011 37	Gagoye's Sarlet 16	Reinette du Mans 17	Reinette du Mans 17	Krigners Diekstil D2011 36		Sainte Cécilia 25	25	Graham Jubellunspfel D2008 32
4	V	ReinetteCoulon M2011 37	Reine desReinettes 15	Belle deNordhausen 14	Belle deNordhausen 14	Belle deNordhausen 14		Reinette Grise 24	Reinette Grise 24	Reinette Grise 24
5	V	Melba 12	Jacinto 19a	Transparente deCrouels 13	Transparente deCrouels 13	V		Reinette Grise 24	Ealy Nachmish 23	Gravenstiner D2008 4
6	V	Laxton's Superb 30	Hildsheimer Goldreite D2011 35	WorcesterPurmain 10	WorcesterPurmain 10	WorcesterPurmain 10		V	V	V

10	9	8	7
V	V	Caville Rouge	V
Bismarck	Belle de Boskoop	Reinette du Mans	Rode Cox Orange
M2012 41	5	M2012 17a	M2012 42
Transparante	Belle de Boskoop	Calville Rouge	Matus Florina
Blanche	5	7	D2011 34
President Roulin	President Roulin	President Roulin	Pater vanden Elzen
M2011 38a	M2011 38a	M2011 38	9
Rode Boskoop	Wetser Klampfel	Rode Boskoop	Rode Boskoop
39	D2008 1a	39	39
Granny Smith	Belle de Boskoop	Wealthy	Pater vanden Elzen
Makro 2008 40	5	6	9
Gravensciner	Ribston Pepin	Reinette d'Alsace	Jonathan
D2008 4a	M2012 18a	28	31
Cox's Orange	Cox's Orange	Cox's Orange	Cox's Orange
Pepin	Pepin	Pepin	Pepin
29	29	29	29
Laxton's Superb	Laxton's Superb	Laxton's Superb	Laxton's Superb
30	30	30	30

Knelpunten. Zoals op vele plaatsen in Europa zij de paardenkastanjabomen in het bos en de toegangsdreef aangetast door de mineermot. De laatste 2 tot 3 jaren schijnen de bomen minder te lijden onder de infectie. De toekomst blijft echter onzeker. Dit probleem wordt opgevolgd, ook met Jan Goris van de Bosgroep.

Het schapengoed van de Kartuizers werd ingeplant op de grens van polder (landbouw) en zand (wonen). Het gebied is erg nat. Voornamelijk in de winter zijn tuin, bos, boomgaard en weiden te nat voor een probleemloos gebruik van auto en landbouwmachines.

Een bewoningsactiviteit van meer dan 350 jaar heeft onvermijdelijke sporen achtergelaten in de bodem, die unieke informatie kunnen bevatten over de site en zijn bewoners.

4. BESCHRIJVING VAN DE ERFGOEDWAARDEN

De site " 't Reigersnest" werd beschermd omwille van historische en socio-culturele waarden ; deze waarden worden in het beschermingsbesluit van 06.09.2002 als volgt beschreven :

Omwille van het algemeen belang gevormd door zijn historische en socio-culturele waarde:

- als **monument**: Het buitengoed "'t Reigersnest" omvattende het hoofdgebouw, de voormalige en nieuwe hovenierswoning met bijgebouwen en hondenhok, de hoeve met het boerenhuis, wagenhuizen, stalvleugel, de schuur, de zomerkeuken met bakhuis, gelegen te Oudenburg (Westkerke), Oude Gistelseweg 29, 31, 33; bekend ten kadaster: Oudenburg, 4e afdeling, sectie A, perceelnummers 894G(DEEL), 894H, 896K(DEEL).

De **historische waarde, in casu ook de architectuurhistorische waarde** wordt als volgt omschreven:

* als zijnde een buitengoed met bijhorende pachthoeve waarvan de bouwgeschiedenis teruggaat tot de 17de eeuw, wellicht zelfs ouder, behorend tot de voormalige eigendom van de Kartuizers van het klooster van Genadedal (Brugge); wellicht in oorsprong opgetrokken als een 'oud schapengoed' en dus een belangrijke getuige van de inpolderingen door de kloosterordes vanaf de middeleeuwen.

* als omvattend een hoofdgebouw vermoedelijk opklimmend tot het laatste kwart van de 18de eeuw, als eenvoudig maar verzorgd voorbeeld van laat classicistische stijl. Behoudt zijn opmerkelijk verfijnd schrijnwerk, cf. de 18de-eeuwse schuiframes met grote roedeverdeling.

Markerend is de aangebouwde huiskapel daterend van ca. 1885 met fraai uitgewerkte rondboogvensters met spitsboogmotief in de ijzeren roedeverdeling. Het interieur van woning en kapel bewaart grotendeels zijn 19de-eeuwse afwerking, cf. veelkleurige cementtegelvloeren in decoratieve patronen, eenvoudige schouwen en stucplafonds.

* als omvattend de voormalige hovenierswoning daterend uit het eerste kwart van de 19de eeuwen verbouwd in 1885, met segmentboogvormige galerij voorheen gebruikt als schuitbergplaats, deels dichtgebouwd in 1947. Samen met de nieuwe hovenierswoning en de bijgebouwen van 1947, opgetrokken in historiserende stijl naar ontwerp van de Oostendse architect S. Smis, opgesteld in U-vorm rond een binnentuin in aansluiting bij het hoofdgebouwen integraal deel uitmakend van het complex.

* als omvattend een historische polderhoeve, uitgebaat als pachthoeve behorend bij het buitengoed; in 1885 ervan gescheiden door twee bakstenen muren die de binnenverven afsluiten. Bestaande uit o.m. een imposante L-vormige wagenhuis- en stalvleugel, een boerenhuis, zomerkeuken met bakhuis en een vrijstaande schuur. De afzonderlijke hoevegebouwen bewaren een gaaf 17de-, 18de- of 19de-eeuwse volume en indeling. Het driedelige wagenhuis en de dwarse stalvleugel hebben een 17de-eeuwse kern; het boerenhuis met opkamer dateert uit het laatste kwart van de 18de eeuw; de zomerkeuken met bakhuis en de grote schuur met typerende radvormige uilengaten werden opgetrokken in 1885.

De **socio-culturele waarde** wordt als volgt omschreven:

* als omvattend een hoofdgebouw, in kern 18de-eeuws, met dienstgebouwen, zijnde een eenvoudig maar verzorgd voorbeeld van een buitenverblijf dat door welstellenden, woonachtig en/of werkzaam in de grote kuststad Oostende, in het nabije en toch landelijke Oudenburg, in casu de deelgemeente Westkerke, in de 19de en begin van de 20ste eeuw werd opgetrokken of verworven.

* als zijnde een complex met een beeldbepalende ligging in het omringend landelijk gebied, versterkt door de ligging op het einde van een lange dreef en de aanwezigheid van het bos waarin het reigerreservaat aan de noordzijde van het domein.

Omwille van het algemeen belang gevormd door zijn socio-culturele waarde:

- als **dorpsgezicht**: Het domein "'t Reigersnest" omvattende de dreef, de voor- en binnentuin, het erf, de binnenverven en scheidingsmuren tussen de hoeve en het hoofdgebouw; tevens de boomgaard, het bos met vijverpartij, de moestuin met centraal pad en het grasveld, gelegen te Oudenburg (Westkerke), Oude Gistelseweg 29, 31, 33; bekend ten kadaster: Oudenburg, 4e afdeling, sectie A, perceelnummers 892N, 892P, 892S, 892T, 892V, 893F, 894O, 894H, 895L, 896E, 896O, 896K, 907A(DEEL).

De **socio-culturele waarde** wordt als volgt omschreven:

als zijnde een buitengoed als geheel, met alle voorzieningen voor het buitenleven, in casu onder meer moestuin, boomgaard en beschermend bos. De site, met zijn specifieke ligging op de zandstreek-polderovergang, is geëvolueerd van zuiver functioneel "schaepgoet", tot buitengoed van historisch belang. De latere verzelfstandiging van de hoeve, met nog steeds een sterke verweving, vervolledigt de geschiedenis.

Het domein 't Reigersnest bevat in hoofdzaak volgende erfgoedelementen:

- Toegangsreef met paardenkastanjes
- Nr. 31 Een hoofgebouw met voorliggende tuin en achterliggende tuin met moestuin en boomgaard (kleinere landschapselementen zie inventaris)
- Nr. 33 Voormalige en nieuwe hovenierswoning met bijgebouwen en hondenhok opgesteld in U-vorm rond binnentuin
- Nr. 29 Hoeve met boerenhuis, wagenhuis en stalvleugel, schuur, de zomerkeuken met bakhuis
- Bos met vijver en reigerskolonie.

5. Onderbouwde VISIE op het TOEKOMSTIG BEHEER

VISIE

Een schapengoed van de Kartuisers uit Brugge, ingeplant op de grens van zand- en polderstreek is de oorsprong van het gebouwencomplex. De huidige gebouwen werden grotendeels verwezenlijkt tussen 1850 en 1890. De gebouwen zijn nu oud en verweerd. De pachthoeve is nu (2016) geen pachthoeve meer. Een bestemmingsverandering is nodig voor (1) de boerenwoning en (2) de landbouwgebouwen.

Einde 19^{de} eeuw was het een dynamisch, economisch rendabel landgoed met gemengde tuin- en landbouwinkomsten. Er terug een kosteneffectief tuin- en landbouwonderneming van maken kan niet. De vereiste schaalvergroting is een factor 10 of meer.

In het bos zijn de oudste bomen van de voormalige parktuin aangeplant later dan 1850. Deze oude bomen worden niet gerooid om plaats te maken voor nieuwe opbrengstbomen. Ze worden behouden en behandeld als veteranenbomen.

De oude appelsoorten in de boomgaard werden geoogst van augustus tot november en bakje per bakje geëxporteerd waarschijnlijk tot in Londen.

De boomgaard wordt nu behouden om het historische karakter en de pracht van de bloesems, niet voor de opbrengst.

Naast de versleten stallen voor een 30-tal koeien wordt geen nieuwe stal gebouwd voor 300 dieren.

De site is te gevoelig om er met grotere investeringen een andere, moderne onderneming te vestigen zoals: hotel, grotere B&B, groter woon(zorg)complex.

Op de grens van zand en polder staan de gebouwen droog maar in een erg natte omgeving. In de winter is het moeilijk, zelfs onmogelijk, de auto nabij de gebouwen te gebruiken of in de tuin te werken met zware machines. Wegens de reigerskolonie blijft het bos ontoegankelijk gedurende de broedperiode einde februari tot juni.

Wij wensen ook niet de inhoud van de gebouwen volledig om te bouwen met nieuwe elementen of een nieuw gebouw te zetten met oude stenen met behoud van slechts enkele geselecteerde oude elementen. De functie die wij voor het geheel wensen is een respectvolle, licht geromantiseerde herinnering aan het verleden met zachte bewoning en een beperkt socio-cultureel gebruik. Het leidmotief is instandhouding van het Erfgoed.

DOELSTELLINGEN BOUWKUNDIG ERFGOED

1. ZACHTE BEWONING met behoud en respect voor de erfgoedwaarden hierboven beschreven

Er zijn drie wooneenheden,

Nr. 33 kleine huis, voormalig hovenierswoning => bestemming blijft wonen, huurwoning.

Nr.31 grote huis, voormalig landhuis of kasteelwoning =>bestemming blijft wonen, buitenverblijf.

Nr.29 landbouwbedrijf met boerenwoning => herbestemming naar vakantiewoning en feestzaal.

1.1 Kleine huis - doelstelling gerealiseerd.

Bewoond door 2 personen met interesse en voeling voor natuur en erfgoed.

1.2 Grote huis - doelstelling gerealiseerd.

Familiaal buitenverblijf met beperkt gebruik gedurende de wintermaanden. Er werden geen verhardingen aangebracht in de tuin. Sinds we de auto's nog slechts uitzonderlijk dicht bij de huizen toelaten zoals voor lossen, laden en wanneer er werken moeten uitgevoerd worden is het mooier geworden en gaat alles beter.

1.3 Boerenwoning - herbestemming vakantiewoning.

Sinds het overlijden van de pachter in 2015 zijn het boerenhuis en de landbouwgebouwen vrij van pachtverplichting.

Doelstelling: te renoveren voor gezinswoning of vakantiewoning (10 personen).

Status: -Renovatieplannen voorbereid door architect E. Neyens (Ernegem)

-Stedenbouwkundige vergunning toegekend

-De eerste werken zijn in aanbesteding ; realisaties voorzien in 2016.

2. SOCIO-CULTURELE ACTIVITEITEN als nevendoelelstelling

Deze gebeuren zonder de site te overbelasten en zonder winstbedoelingen maar met een gedeeltelijke kostenrecuperatie.

2.1 Occasionele tentoonstellingen.

De jaarlijkse route van de Roderick kunstkring uit Oudenburg is nu traditie. Gedurende 4 dagen tijdens het Hemelvaart weekeinde (donderdag tot zondag). Typisch hebben wij ruimte voor een 10-tal kunstenaars en trekt deze route een 100-tal bezoekers per dag.

De huidige bewoonster van het huis nr. 33 ontwerpt handtassen en wil dit uitbouwen tot een onderneming, "STN Handbags". Zij heeft ontdekt dat 't Reigersnest een goede locatie is voor een pop-up of opendeur evenement. Een eerste opendeurdag in 2015 bracht enkele honderden bezoekers. Ook in 2016 wordt een opendeurdag gepland.

2.2 Fotoshoots voor huwelijk en communie in tuin met gebouwen als achtergrond.

2.3 Site voor tuinfeesten, familiebijeenkomsten met receptie en BBQ, jaarlijkse appelpluk voor fruitsapproductie, Goede Vrijdag viering in kapel (2015), 11 november huifkarrentocht van de stad Oudenburg (2006), boswandelingen van Natuurpunt, observatie van vleermuizen, bakovenevent Stad Oudenburg (2016).

Wij hopen dit soort activiteiten te zien groeien van een 5-tal per jaar tot 10 à 20 per jaar.

2.4 Feestzaal en kleine speeltuin.

Status: concept met een tijdsspanne van 5 jaar.

-grote schuur wordt feestzaal

-varkensstal voor afwerkkeuken en toiletten

-poel oost van de koestal wordt zwembijver, met aansluitend zonneweide en eenvoudige speeltuin

2.5 Kleine horeca zoals: kleine speeltuin, fietsknooppuntstopplaats

Status: optie - geen actieve plannen

DOELSTELLINGEN LANDSCHAPPELIJK ERFGOED

Toegangsdroef:

Verharding : behoud en vervanging van waterdoorlatende verharding en behoud en vervanging van gekasseide weg .

Bomen : Paardenkastanjes werden aangeplant na de Tweede Wereldoorlog ; de bomen zijn nu volgroeid maar aangetast door de mineermot (wordt opgevolgd door coördinator van de Bosgroep Jan Goris). Indien de meerderheid van de bomen van de droef moeten geveld worden is het aangewezen om een totale velling en heraanplanting uit te voeren; voor de heraanplanting wordt geopteerd voor een streekgeen standplaatsgeschiede hoogstammige boom zoals zomereik, zomerlinde, winterlinde, Hollandse linde, Populier (streekgebonden cultuurvariëteit)... ,

voor voldoende plantafstand en een geschrante aanplanting zodat de boomkronen volwaardig kunnen uitgroeien. Eventueel kunnen korte boompalen worden geplaatst tegen maaischade van de grasberm.

Grasbermen en langsrachten : Instandhouding van berm met gracht door maaien van de grasbermen zonder stamschade aan de bomen en ruimen van de gracht.

Boomgaard: De bomen werden aangeplant na de Tweede Wereldoorlog. De perenbomen zijn grotendeels verdwenen. De appelbomen zijn nu oud en jaarlijks moeten enkele bomen gerooid worden en vervangen door jonge bomen. Hierbij wordt gezocht naar (dezelfde) oude soorten. De goed bewaarde bakstenen oostmuur van de boomgaard wordt behouden door de nodige instandhoudingswerken van het baksteenwerk (vervangen, herstel van voegwerk, ...) .

Serre en kweekbak in moestuin: Deze worden niet meer gebruikt voor productie.

De serre is een ruïne, enkel delen van het metalen geraamte staat nog. Serre en moestuinkweekbak worden nu gezien als sierelementen met tuinplanten en bloemen.

Bos en vijver: Van 1950 tot 2004 werden bos en vijver weinig of niet onderhouden. De vijver werd in 2007 gebaggerd tot de oorspronkelijke diepte. Het bos was overwoekerd met vlierstruiken. Deze werden verwijderd. Het bos wordt nu toegankelijk gehouden en onderhouden zoals beschreven in het bosbeheerplan (bijlage 8). De nadruk ligt op de reigerskolonie, toegankelijkheid (wandelpaden) en respect voor toekomst- en veteraanbomen.

Bomen met een toekomstperspectief (Toekomstbomen) worden vrijgezet (QD kwalificeren en dimensioneren) en de veteraanbomen worden behouden.

De blauwe reiger is aanwezig in het koloniegebied gedurende de broedperiode van einde februari tot juni (in deze periode wordt niet in het bos gewerkt) . Na het uitvliegen van het laatste kuiken komen de ouders niet meer terug naar het nest. Zie ook addendum 6.

Doelstelling naar beheer :

- Behoud van boswegen door jaarlijkse onderhoudsbeurt en onkruidvrij maken met klepelmaaier.
- Ruimen vijver en in stand houden van de oevers door middel van een oeverbeschoeiing met houten palen, planken of wilgenhout
- Vrijmaken en instandhouden van Toekomstbomen
- Vrijmaken en herstellen van de wintergroene struikengordel (Hulst, Rododendron) in overgang tussen parkbos en tuingedeelte
- Beperken van de hoogte van de streekeigen bosrand tussen parkbos en tuingedeelte door jaarlijks snoei- en knotbeheer

DOELSTELLINGEN ARCHEOLOGISCHE ERFGOED

De goede zorg en het behoud van eventuele aanwezige archeologische sporen staan voorop in dit beheersplan. In geval onverwacht archeologische sporen worden aangesneden zal een toevalvondst gemeld worden, conform de geldende wetgeving.

6. OPSOMMING EN VERANTWOORDING VAN DE BEHEERSMAATREGELEN

6.1. EENMALIGE WERKEN

Voor eenmalige werken wensen wij geen beroep te doen op de formule “vrijstelling toelating en forfaitair verrekend”. Voor eenmalige werken verkiezen wij een procedure te volgen die bestaat uit: “concept - uitwerken plannen - verkrijgen erfgoedpremie en/of toelating werken - aanbestedingen - selectie voorkeursaanbesteding - controle en goedkeuring Onroerend Erfgoed”.

6.1.1. Bouwkundige erfgoedelementen

Hovenierswoning nr. 33

Herleggen van de pannen met inbegrip van plaatsing onderdak en isolatie van alle daken.

Vernieuwen van goten.

Timing: eerstvolgende 5 tot 10 jaar

Grote huis nr. 31

Herleggen van de pannen met inbegrip van plaatsing onderdak en isolatie. Plaatsen van (verdwenen) klokkentoren of dakruiter met kleine klok.

Timing :onbepaald

Voormalig landbouwbedrijf nr.29

-1. Vakantiewoning

Van het voormalige boerenhuis en de zomerkeuken wordt het buitenzicht behouden. Binnen wordt het omgevormd tot een vakantiewoning voor een 10-tal personen met respect voor de oorspronkelijke indeling en waardevolle interieurelementen.

Plannen uitgewerkt door architect E. Neyens en vergund op 7/07/2015. *Timing: 2016-2017*

--onderkappen en saneren van muren woning en zomerkeuken

*--reinigen van de zuid- en oostgevels van de woning - scheuren in de gevels herstellen - plaatselijk herstel baksteenmetselwerk en voegwerk
-- isoleren vloeren – afvoerbuizen - nieuwe vloeren - isoleren dak (binnenzijde) - scheidingswanden bovenverdieping
--sanitair – elektriciteit – verwarming - binneninrichting naar vakantiewoning
--herstel van baksteenpaden volgens historisch model rond gebouwen en westzijde koestal
--Het stenen gewelf van de bakoven en het ijzerwerk aan de voorzijde zijn aan herstel of vernieuwing toe
Timing: eerstvolgende 5 tot 10 jaren.*

-2. Ommuurde tuin en stallen

De stallen worden in stand gehouden en hersteld als bergruimte bij de woningen en vakantiewoning.

Timing : 2016-2020

--voegen van scheidingsmuur tussen pleintje zuid van vakantiewoning en huis #31
--reinigen van koestatgevels (oost en west) - plaatselijk herstel baksteenmetselwerk en herstel van voegwerk - herstel en vervangen van houtwerk o.a. zolderingsvloer
--herstel en/of vervangen poorten in doorrit koestal oost-west

-3. Feestzaal met kleine speeltuin

Herbestemmen van grote schuur naar feestzaal met afwerkkeuken en toiletten (varkensstal). Huidige poel ten oosten van koestal omvormen tot zwembijver. Installeren van kleine speeltuin met trampoline, schommel en een zonneweide.

Timing: eerstvolgende 5 tot 10 jaren

--Schuur: egaliseren van vloer - glas plaatsen in huidige verluchtingsspleten – elektriciteit - verlichting en minimale binneninrichting vereist voor gebruik als feestzaal - ramen aan binnenzijde van beide poorten, die toelaten dat poorten geopend worden om licht binnen te laten maar feestzaal toch beschermd is tegen wind en weer
--varkensstal: toiletten en afwerkkeuken
--schapenstal: reinigen en herstel voegwerk van zuidgevel - houtwerk ramen - poort doorrit naar binnenplein (hek in ijzer) - (zolderingsvloer)
--toegangsweg oost van koestal en poel: wegnemen van betonwegdek – zwembijver - zonneweide noord en noordoost van zwembijver

6.1.2. Landschappelijke erfgoedelementen

Bos

Aanplanten van haag- en bosplantsoen

Aanplanten van hoogstammige bomen

Aanbrengen van oeverbeschoeiing ter bescherming van oevers van de vijver tegen afkalven.

Aanleg van een pad met boomschors

Boomgaard

Aanplanten van fruitbomen (oude rassen)

Plaatsen van boompalen tegen maaischade

Herstellen van baksteenparament van de oostmuur

Serre tegen noordmuur (nu grotendeels verdwenen; nog resten van metalen geraamte)

Aanleunserre tegen oostmuur bestaande uit stenen muurtje (nu verdwenen) met wegneembare panelen met glas die steunen tegen glasbedekte overkapping bovenaan muur (resten van panelen zijn bewaard)

Het volledig herstellen/herbouwen van deze serres is mogelijk maar wordt nu niet overwogen.

Timing: onbepaald

Toegangsdreef

Vellen van de paardenkastanjes en aanplanten van hoogstammige bomen beiderzijds van de toegangsdreef

Verbetering en bescherming van de groeiplaats

Plaatsen van boompalen tegen maaischade

6.2. TERUGKERENDE WERKEN

6.2.1. Bouwkundige erfgoedelementen (nrs. 29, 31, 33.)

Voor de meeste eenmalige werken verkiezen wij de procedure: “concept-uitwerken plannen - verkrijgen erfgoedpremie en/of toelating werken - aanbestedingen - selectie voorkeursaanbesteding - controle en goedkeuring Onroerend Erfgoed”.

Voor terugkerende en kleinere, occasionele, eenmalige werken kan de forfaitaire procedure verkozen worden.

Zie bijgevoegde bijlage bij het ministerieel besluit tot vaststelling van de werkzaamheden, beheermaatregelen en diensten die op forfaitaire basis in aanmerking komen voor een erfgoedpremie. Volgende hoofdstukken komen op basis van aantoonbare noodzaak in aanmerking voor uitvoering en betoelaging.

Gevels en muren :

- Herstellen gevels, voegen en muren
- Schilderen gevels en muren
- Kaleien van buitenmuur
- Reinigen van tuinmuren van ingroeiend onkruid en mos gebeurt jaarlijks.

Daken:

- Herleggen en deels vervangen van een pannendak, met identieke pannen.

Hemelafvoer :

- Vervangen van hemelafvoer (dakgoot, regenpijp en vergaarbak)
- Reinigen van de goten gebeurt 2 maal per jaar

Schrijn- en glaswerk :

- bijwerken en onderhoud buitenschilderwerk ramen
- vernieuwen buitenschilderwerk ramen
- herstellen vensterluiken
- bijwerken en onderhoud buitenschilderwerk
- vernieuwen buitenschilderwerk luiken
- deuren buiten schilderwerk
- dakkapellen schilderwerk

Stalen hekwerk :

- Bijwerken en onderhouden van stalen hekwerk
- Volledig vernieuwen van stalen hekwerk

Wegen en paden :

- heraanleg van paden in kasseien, lei- of baksteen rond de gebouwen
- onderhoud van de paden: verwijderen van mos en bijwerken van de voegen indien vereist

Interieur:

- herstel en onderhoudswerken aan alle waardevolle interieurelementen (beschreven in hoofdstuk 3).

6.2.2. Landschappelijke erfgoedelementen

Bos, Toegangsreef, Boomgaard en tuin

Onderhoud van bomen

Snoeien :

- Begeleidingssnoei (parkbos, tuin, bomenrij toegangsreef)
- Onderhoudssnoei (parkbos, tuin, bomenrij toegangsreef)
- Snoeien van fruitbomen (boomgaard)
- Onderhoudssnoei van leibomen en –fruit (boomgaard)

Knotten van bomen (weiland, poel, grachtkant west)

Onderhoud van hagen, heggen en houtkanten

Regulier onderhoud van hagen en heggen (2 x per jaar):

- manueel scheren van hagen met aangedreven heggenschaar (boomgaard, tuin, voortuin, hulsthaag in bos)

Kappen, ruimen en vervoeren van organisch materiaal (bos)

Kappen van hakhout, bomen e.d.

Verwijderen van ongewenste begroeiing (bramen, netels, adelaarsvaren, Japanse duizendknoop, Amerikaanse vogelkers, reuzenberenklauw)

Verwerken en afvoeren van houtig materiaal

Afvoeren van boomstammen

Onderhoud van grasland, gazon en ruigte (boomgaard, tuin, graslanden en wegbermen)

Maaien en afvoeren van het maaisel van grasland en wegbermen :

- Maaien gras met cirkelmaaier op tractor (tuin, boomgaard, binnenplein, rond gebouwen, graslanden en wegbermen van toegangsdröef). In zomermaanden 2x per maand
- Maaien met klepelmaaier op tractor (paden in en aan rand van bos, rond vijver en langs de grachten). 2x per jaar
- Afvoeren van het maaisel

Maaien en afvoeren van maaisel van gazon (tuin, voortuin en binnenplein) :

- Maaien van gazon
- Oprapen van het maaisel en afvoeren van het maaisel binnen een afstand van 50 meter

Maaien en afvoeren van maaisel van ruigte (bramen, netels, adelaarsvaren,...) ter voorbereiding van het planten van bosplantsoen, of het onderhoud ervan, of het onderhouden van sloten, paden en wegen, het afvoeren van maaisel :

- Maaien met bosmaaier (bos)
- Maaien gras met cirkelmaaier op tractor (bos)
- Maaien met klepelmaaier op tractor (bos)
- Afvoeren van het maaisel

Onderhoud van poelen, vijvers, grachten, sloten en waterlopen (poel, vijver, grachten toegangsdröef)

Ruimen van poelen, vijvers, grachten, sloten en waterlopen:

- Ruimen slib
- uitspreiden en nivelleren van het slib
- vervoeren van het vrijgekomen slib
- leegpompen van een waterplas

Onderhoud van sloten, greppels en grachten en het afvoeren van het vrijgekomen materiaal :

- onderhouden van een watergang
- kruidruiming van sloten, grachten en greppels
- afvoeren van het maaisel

Tabel I (ctr. Sjabloon) somt de éénmalige en terugkerende beheerwerken op met de vermelding van de premiegerechtigde werken (*Een goedgekeurd beheersplan blijft ondergeschikt aan de vigerende regelgeving betreffende de betoelaagbaarheid van onderstaande werken*) of de beheerwerken vrijgesteld zijn van toelating. Tevens wordt verwezen naar de door de minister vastgestelde lijst met forfaitaire werkzaamheden (MB 5/6/2015) welke in aanmerking komen voor een erfgoedpremie. .

Aard der werken	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating	Premiegerechtigd	Forfaitair verrekend
nr33. HOVENIERSWONING					
• Dakwerken					
o Herleggen van de pannen met inbegrip van plaatsing onderdak	X			X	
o Isoleren van alle daken.	X				
o Herstel van stormschade (herleggen van pannen) gebeurt volgens noodzaak		X	X	X	
• Vernieuwen van goten.	X			X	
• Reinigen van de goten gebeurt 2 maal per jaar		X	X		
• Herstel van metselwerk, voegwerk, schilderen van gemetselde muren en gevels gebeurt volgens noodzaak.		X		X	
• Schrijn- en glaswerk :					
o bijwerken en onderhoud buitenschilderwerk ramen		X	X	X	
o vernieuwen buitenschilderwerk ramen		X		X	
o Herstellen vensterluiken/ramen/deuren		X	X	X	
• Schilderwerken					
o Bijwerken en onderhoud buitenschilderwerk gevels en buitenschrijnwerk		X	X	X	
o vernieuwen schilderwerk luiken/deuren/ramen/dakkapellen		X		X	
		X		X	

Aard der werken	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating	Premiegerechtigd	Forfaitair verrekend
○ vernieuwen schilderwerk gevels • Aanleggen en onderhouden van paden en wegen rond de gebouwen : ○ paden in kasseien, lei- of baksteen : verwijderen van mos en bijwerken van de voegen indien vereist • Herstel en onderhoudswerken aan alle waardevolle interieurelementen beschreven in hoofdstuk 3		X X	X	X X	
<u>nr31. GROTE HUIS</u> • Dakwerken ○ Herleggen van de pannen met inbegrip van plaatsing onderdak ○ Isoleren van alle daken. ○ Herstel van stormschade (herleggen van pannen) gebeurt volgens noodzaak ○ Plaatsen van (verdwenen) klokkentoren of dakruiter met kleine klok. • Vernieuwen van goten. • Reinigen van de goten gebeurt 2 maal per jaar • Herstel van metselwerk, voegwerk, schilderen van gemetselde muren en gevels gebeurt volgens noodzaak. • Schrijn- en glaswerk : ○ bijwerken en onderhoud buitenschilderwerk gevels en buitenschrijnwerk	X X X X	 X X X X	 X X	X X X	

Aard der werken	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating	Premiegerechtigd	Forfaitair verrekend
○ vernieuwen buitenschilderwerk ramen/luiken/deuren/dakkapellen ○ Herstellen vensterluiken /ramen/deuren/dakkapellen • Aanleggen en onderhouden van paden en wegen rond de gebouwen : ○ Paden in kasseien, lei- of baksteen : verwijderen van mos en bijwerken van de voegen indien vereist • herstel en onderhoudswerken aan alle waardevolle interieurelementen (beschreven in hoofdstuk 3)		X X X X	 X 	X X X X	
nr29. VOORMALIG LANDBOUWBEDRIJF 1. Vakantiewoning <i>* onderkappen en saneren van muren woning en zomerkeuken</i> <i>* reinigen van de zuid- en oostgevels van de woning - scheuren in de gevels herstellen</i> <i>* plaatselijk herstel baksteenmetselwerk en voegwerk</i> <i>* isoleren vloeren – afvoerbuizen - nieuwe vloeren - isoleren dak (binnenzijde) - scheidingswanden bovenverdieping</i> <i>* sanitair – elektriciteit – verwarming - binneninrichting naar vakantiewoning</i> <i>* herstel van baksteenpaden volgens historisch model rond gebouwen en westzijde koestal</i> <i>* onderhoudswerken aan het metselwerk van de gevels, kaleiwerk, schilderwerk gevels en buitenschrijnwerk</i>	X X X X X X	 X	 X X	X X X X X	

Aard der werken	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating	Premiegerechtigd	Forfaitair verrekend
<i>*Herstel en/of vervanging van buitenschrijnwerk</i>	X			X	
<i>*Interieur: herstel en onderhoudswerken aan alle waardevolle interieurelementen beschreven in hoofdstuk 3</i>	X			X	
<u>2. Bakoven :</u> <i>* Het stenen gewelf van de bakoven en het ijzerwerk aan de voorzijde zijn aan herstel of vernieuwing toe.</i>	X	X		X	
<u>3. Ommuurde tuin en stallen</u> <i>* voegen van scheidingsmuur tussen pleintje zuid van vakantiewoning en huis nr. 31</i>	X			X	
<i>* reinigen van koestalgevels (oost en west) - plaatselijk herstel baksteenmetselwerk en herstel van voegwerk - herstel en vervangen van houtwerk o.a. Zolderingsvloer</i>	X	X		X	
<i>* herstel en/of vervangen poorten in doorrit koestal oost-west</i>	X			X	
<u>4. Herbestemmen grote schuur naar feestzaal , herbestemmen varkensstal naar afwerkkeuken met sanitair blok en herbestemmen van mestvaalt en poel naar zwembijver en aanleg van kleine speeltuin :</u> <i>* Schuur:</i>					
<i>- egaliseren van vloer - glas plaatsen in huidige verluchtingsspleten – elektriciteit - verlichting en minimale binneninrichting vereist voor gebruik als feestzaal</i>	X				
<i>- ramen aan binnenzijde van beide poorten, die toelaten dat poorten geopend worden om licht binnen te laten maar feestzaal toch beschermd is</i>	X				

Aard der werken	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating	Premiegerechtigd	Forfaitair verrekend
tegen wind en weer * varkensstal: toiletten en afwerkkeuken * schapenstal: reinigen en herstel voegwerk van zuidgevel - houtwerk ramen - poort doorrit naar binnenplein (hek in ijzer) - (zolderingsvloer) * toegangsweg oost van koestal en poel: - wegnemen van betonwegdek - herstellen kasseiverharding - aanleg zwembijver in oude mestvaalt - heraanleg weide noord en noordoost van zwembijver	X X X X X X			X X	
<u>TUINMUREN</u> Reinigen van tuinmuren van ingroeïend onkruid en mos gebeurt jaarlijks.		X	X		
<u>STALEN HEKWERK</u> Bijwerken en onderhouden van stalen hekwerk Volledig vernieuwen van stalen hekwerk	 X	X		X X	
<u>BOS, BOOMGAARD, TUIN, TOEGANGSDREEF, GRASLAND</u> - Aanplanten van haag- en bosplantsoen - Aanplanten van hoogstammige bomen - Aanplanten van fruitbomen (oude rassen) - Plaatsen van boompalen tegen maaischade - Aanbrengen van oeverbeschoeïing ter bescherming - van oevers van de vijver tegen afkalven. - Aanleg van een pad met boomschors	X X X X X X X			X X X X X X X	

Aard der werken	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating	Premiegerechtigd	Forfaitair verrekend
- Maaien gras met cirkelmaaier op tractor (boomgaard, graslanden en wegbermen van toegangsdreef)		X	X	X	
- Maaien met klepelmaaier op tractor (paden in aan rand van bos, rond vijver en langs de grachten)		X	X	X	
- Afvoeren van het maaisel		X	X	X	
Maaien en afvoeren van maaisel van ruigte (bramen, netels, adelaarsvaren,...) ter voorbereiding van het planten van bosplantsoen, of het onderhoud ervan, of het onderhouden van sloten, paden en wegen, het afvoeren van maaisel :					
- Maaien met bosmaaier (bos)		X	X	X	
- Maaien gras met cirkelmaaier op tractor (bos)		X	X	X	
- Maaien met klepelmaaier op tractor (bos)		X	X	X	
- Afvoeren van het maaisel		X	X	X	
<u>Onderhoud van poelen, vijvers, grachten, sloten en waterlopen (poel, vijver, grachten toegangsdreef)</u>					
Ruimen van poelen, vijvers, grachten, sloten en waterlopen:					
- Ruimen slib		X		X	
- uitspreiden en nivelleren van het slib		X		X	
- vervoeren van het vrijgekomen slib		X		X	
- leegpompen van een waterplas		X		X	
Onderhoud van sloten, greppels en grachten en het afvoeren van het vrijgekomen materiaal :					

Aard der werken	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating	Premiegerechtigd	Forfaitair verrekend
- onderhouden van een watergang - kruidruiming van sloten, grachten en greppels - afvoeren van het maaisel		X X X	X X X	X X X	

7. MANIER EN TIJDSTIP VAN OPVOLGING

WERKEN IN UITVOERING: eerste werken vakantiewoning 2016/2017

Voor de eerste werken werden aanbestedingen voorbereid en aan aannemers bezorgd. Het betreft hier: onderkappen van boerenhuis en zomerkeuken; isoleren dak aan binnenzijde; stijlwallen bovenverdieping; uitbreken vloeren beneden, isolatie, betonvloer en riolering. De aanbestedingen van onze voorkeur worden bezorgd aan Onroerend Erfgoed voor het verkrijgen van een toelating werken.

VOORZIENE TIMING VAN TOEKOMSTIGE EENMALIGE WERKEN:

Korte termijn: 2016

=>AFWERKING VAKANTIEWONING 2016/2017

Plannen en aanbestedingen voor afwerking binnen, sanitair, elektriciteit, verwarming, keuken.. worden voorbereid eerste helft 2016. De geselecteerde aanbestedingen worden ter controle bezorgd aan Erfgoed.

2017/2018

=>FEESTZAAL (grote schuur), AFWERKKEUKEN EN TOILETTEN (varkensstal), ZWEMVIJVER (huidige poel oost van koestal) en ZONNEWEIDE/SPEELTUIN (noord en noordoost van zwemvijver).

Wanneer deze nu nog vage plannen een concrete vorm krijgen wordt een uitgewerkt concept en plan voorbereid en ter bespreking en goedkeuring bezorgd aan Onroerend Erfgoed.

Na beëindiging van de eenmalige werken wordt een verslag of voortgangsrapport gemaakt van het verloop van de werkzaamheden m.v.v. aard, plaats, datum, resultaat, incl. fotomateriaal. Het verslag zal opgemaakt worden door de bouwheer in samenwerking met architect en aannemer.

Lange termijn: 2016-2036

=>Lijst TERUGKERENDE WERKEN VRIJGESTELD VAN GOEDKEURING EN PREMIEGERECHTIGD.

Volgens de noodzaak tot onderhoud zal jaarlijkse/tweejaarlijkse of vijfjaarlijkse onderhoudswerken opgenomen in *de lijst terugkerende werken* uitgevoerd worden. Veelal zal hiervoor de erfgoedpremie volgens de standaardprocedure aangevraagd worden via de forfaitaire lijst of gedetailleerde offertes van aannemers. Bij beëindigen van de werken zal een verslag of voortgangsrapport gemaakt worden van het verloop van de werkzaamheden m.v.v. aard, plaats, datum, resultaat, incl. fotomateriaal. Opgemaakt door de uitvoerder, architect of bouwheer. Indien voor de werken een erfgoedpremie werd aangevraagd zal het verslag bij de aanvraag tot uitbetaling van de premie gevoegd worden.

8. BIJLAGEN

Bijlagen	Niet van toepassing (en dus niet bijgevoegd)	Bijgevoegd
Perimeter van gebied waarvoor beheersplan wordt opgemaakt (met schaal en N-pijl)		Zie Addendum 1
Lijst van premiegerechtigde werken		Zie Tabel I in hoofdstuk 6
Lijst van handelingen waarvan de uitvoering vrijgesteld zal zijn van toelating		Zie Tabel I in hoofdstuk 6
Lijst van ZEN-erfgoed met aanduiding op kaart	X	
Lijst van open erfgoed met aanduiding op kaart	X	
Lijst van ontsluitingswerken voor open erfgoed die in aanmerking komen voor een premie met aanduiding op kaart	X	
Lijst van werken aan bomen en struiken waarvoor toelating nodig is	X	
Lijst van cultuurgoederen die in aanmerking komen voor een premie	X	

Lijst van premiegerechtigde werken aan een orgel dat dateert van na WOI	X	
Lijst van handelingen waarvoor CBS niet kan oordelen dat ze van die aard zijn om wezenlijke eigenschappen van een DG/SG te verstoren	X	
Extra bijlage (bv. foto's, ...)		Zie Addenda

ADDENDA zie lijst hieronder met nummers A1 tot A10

Addendum 1 - Afbakening van gebied van beheersplan

Addendum 2 - Overzicht van de gebouwen met benaming

Addendum 3 - Kadasterplan

Addendum 4 - Ministerieel Beschermingsbesluit, 6 sept 2002. Westkerke, Oude Gistelweg nrs. 29, 31, 33:

Domein “t Reigersnest” met buitengoed (nrs. 31, 33) en hoeve (nr. 29)

Addendum 5 - Bosbeheerplan “t Reigersnest” te Oudenburg. BP WV 78. 18-12-2007

Addendum 6 - Synopsis (1) ‘t Reigersnest, Historiek en (2) ‘t Reigersnest, De Reigerie van Westkerke

Addendum 7 - Bureau B. Delaey Conservatie Architecten, Brugge.

“Buitengoed ‘t Reigersnest Oude Gistelweg 29-33 te Westkerke (Oudenburg).

Verkennde voorstudie, september 2013.” (niet afgedrukt; enkel bij digitale versie)

Addendum 8 - Rudolph Lange, aquarel bewaard in Flanders Field Museum te Ieper

Addendum 9 - Foto huidig dorpsgezicht

Addendum 10 - Luchtfoto