

ERFGOEDBEHEERPLAN



Huis de Boisschot

Zaventem

Naam van het onroerend erfgoed: **Huis de Boisschot**

Locatie (gemeente, deelgemeente, adres):

Provincie: **Vlaams-Brabant**

Gemeente: **Zaventem**

Subgemeente: **Zaventem**

Straat: **Kerkstraat**

Exacte Locatie: **Kerkstraat 3 (Zaventem)**

Beschermd als: **Monument**

Beheerplan opgesteld door: [REDACTED]

Klant: [REDACTED]

INHOUDSOPGAVE

Een beheersplan bestaat uit acht hoofdstukken. Geef hieronder aan op welke pagina elk hoofdstuk begint.

1. Identificatie.....	3pg
2. Historische aantekening.....	7pg
3. Inventarisatie van de huidige situatie	11pg
4. Erfgoedwaarden	42pg
5. Managementvisie en -doelstellingen.....	43pg
6. Afmetingen.....	46pg
7. Vervolg en evaluatie.....	48pg
8. Aanvullende toevoegingen.....	49pg

1. IDENTIFICATIE

Het beheersplan is specifiek gericht op het laatste huis (Kerkstraat 3) als 'onderdeel' van het grotere 'geheel', namelijk Huis Van Boisschot (Kerkstraat 1, Kerkstraat 3 en Kerkplein 1) in de beschermde directe omgeving.

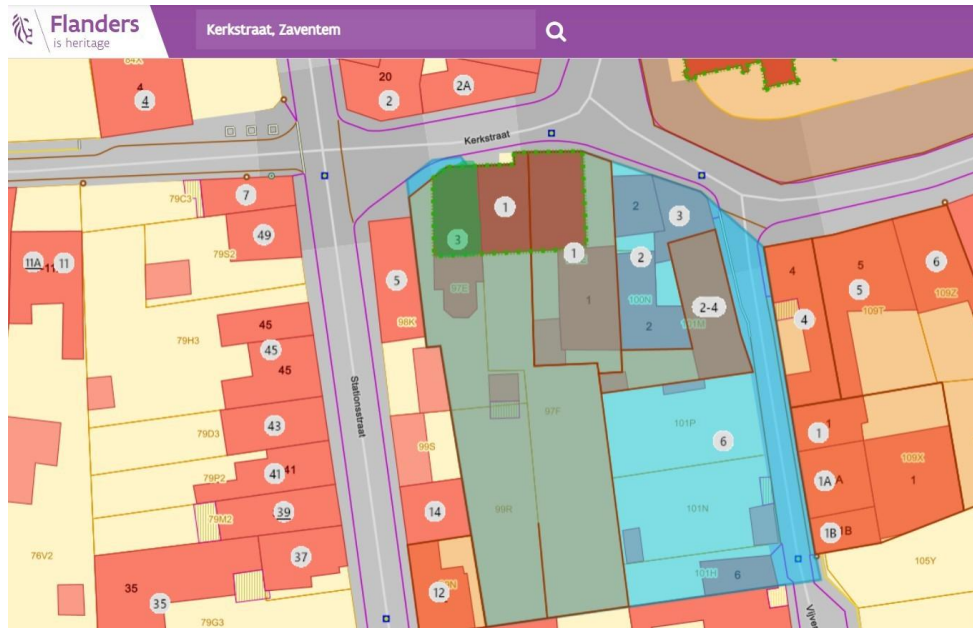


Juridische gevolgen voor Huis de Boisschot (Kerkstraat 3):

- Huis van Boisschot maakt deel uit van de beschermde **monumentenstatus** die geldig is sinds 1 juli 1987 (**ID** 1841 **URI** <https://id.erfgoed.net/indicatiesobjecten/1841>).
- Huis van Boisschot en omgeving zijn aangewezen als **beschermde stads- of dorpsgezicht**, een status die geldig is sinds 1 juli 1987.

- Hotel de Boisschot is sinds 8 oktober 2021 aangewezen als beschermd **architectonisch erfgoed**.

De **grenzen** (omtrek) van het perceel waarvoor dit beheerplan is opgesteld, zijn aangegeven op een kadastrale kaart hieronder (verkregen via <http://geo.onroenderfgoed.be>). De online tool geeft aan dat de vloeroppervlakte van dit perceel circa 85 m² bedraagt.



Huis de Boisschot (Kerkstraat 3, Kerkstraat 1 en Kerkplein 1) is **beschermd monument** , van 1 juli 1987 tot heden (ID 1841 URI <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/1841>).

Huis van Boisschot

beschermd monument van 01-07-1987 tot heden

ID: 1841 URI: <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/1841>



Hotel de Boisschot (Kerkstraat 3 en Kerkstraat 1) is sinds 8 oktober 2021 tot heden aangewezen als **architecturaal erfgoed** (ID 114693 URI <https://id.erfgoed.net/indicatiesobjecten/114693>).

Hotel de Boisschot

vastgesteld bouwkundig erfgoed van 08-10-2021 tot heden

ID: 114693 URI: <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/114693>



Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

Binnen het Ruimtelijk Structuurplan (RSV) ligt Zaventem in het stedelijk gebied van de 'Vlaamse Diamant'.

Regionaal ruimtelijk implementatieplan

Het pand is gelegen binnen de afbakeningslijn van het Regionaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan (GRUP) voor de Vlaamse Strategische Zone rond Brussel (VSGB).

Gecoördineerd ruimtelijk structuurplan voor Vlaams-Brabant.

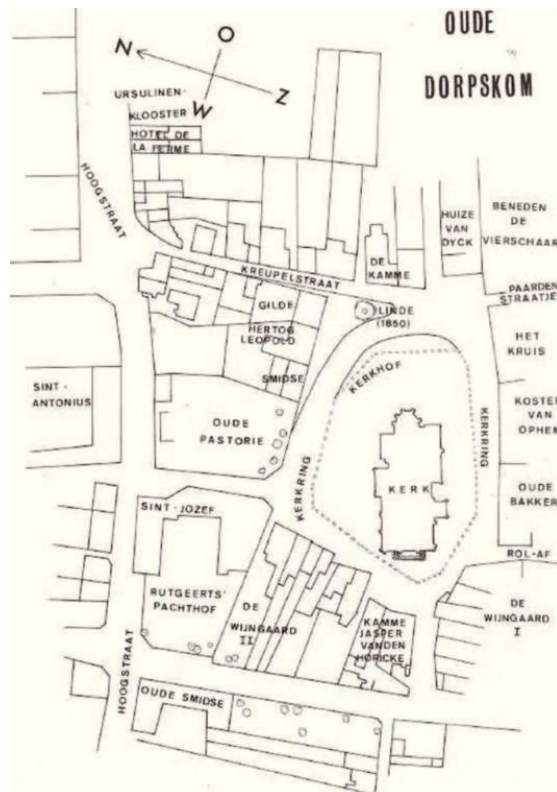
Binnen het Vlaams-Brabants ruimtelijk structuurplan bevindt de woning zich in het verstedelijkte gebied van de stad Brussel. Binnen het hypothetische Vlaamse stedelijke gebied rond Brussel ligt de woning tevens langs de infrastructuurbundel tussen Brussel en Leuven.

Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Zaventem

Binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voor Zaventem is het gunstig gelegen aan de activiteitenas in het centrum van Zaventem.

2. HISTORISCHE NOTITIE

De dorpsgemeenschap is ontstaan rond de Sint-Martinuskerk in Zaventem. Slechts enkele van de historische huizen zijn bewaard gebleven.



Het belangrijkste gebouw heette "De Wijngaard" en lag tussen de Stationsstraat en de Vijverstraat, langs de Kerkstraat. Het werd ook wel aangeduid als "De Wijngaard", "Hôtel de Boisschot", "Landhuis de Thisquen" en "Pachthof Grietens". Al deze namen verwezen naar hetzelfde gebouw. In 1463 werd er melding gemaakt van een residentie die toepasselijk "den Wijngaard" (De Wijngaard) heette. Het was een U-vormig complex dat dateert uit de 17e en 18e eeuw. (VANNOPPEN H. 1981: De geschiedenis van Zaventem, VI Folklore, 703).

Het pand Kerkstraat 3 bevindt zich op de plek van het oorspronkelijke Huis De Wijngaard, dat voor het eerst wordt genoemd in 1463 in een akte opgesteld door Jan van der Meeren. De oorspronkelijke structuur vormde samen met de panden in de Vijverstraat een groot complex in U-vorm. Dit complex dateert mogelijk uit de 17e of 18e eeuw, maar werd later gerenoveerd. Halverwege de 16e eeuw kwam het gehele landgoed in bezit van Hendrik van der Meeren. Volgens de beschikbare literatuur bouwde Ferdinand de Boisschot hier in 1607 of 1609 "een prachtig stenen huis".

Het landgoed omvatte het gehele gebied tussen de huidige Kerkstraat, Stationsstraat, Hector Henneaulaan en Vijverstraat. Ferdinand de Boisschot (1560-1649), die in 1605 heer van het dorp Zaventem werd, was markies van Groot-Bijgaarden en kanselier van de koning van Spanje in het hertogdom Brabant. Op 27 maart 1621 werd hij wegens bijzondere verdiensten tot baron verheven, waardoor de heerlijkheid Zaventem een baronie werd.

Ferdinand De Boisschot verkocht het huis op 12 november 1635 aan baljuw Frans Van Ophem. In de 18e eeuw was het pand eigendom van de adellijke familie De Thisquen; Jan Remakel de Thisquen,

heer van Wau, die het pand in 1721 had gekocht, liet de "prachtige boerderij" ombouwen tot een "speelgoed". Zijn zoon, Jan-Willem de Thisquen, verkocht de boomgaard. In de registers van het oorspronkelijke kadaster (1829) staat Jan Antoon Grietens, destijds gemeentesecretaris, vermeld als eigenaar van het gedeelte tussen Kerkplein 1 en Kerkstraat 1, dat toen één perceel vormde; in 1843 verwierf hij ook het gedeelte aan Kerkstraat 3, dat toen eigendom was van Emanuel Dupont. In 1864 werden de percelen verkocht en opnieuw gescheiden, met Kerkplein 1 aan de ene kant en Kerkstraat 1-3 aan de andere kant. Dit werd in 1874 gevolgd door de splitsing van het laatstgenoemde gedeelte in twee panden (Kerkstraat 1 en Kerkstraat 3). Hoewel de gehele structuur volgens de literatuur dateert uit het begin van de 17e eeuw en in de eerste helft van de 18e eeuw werd gerenoveerd, verschilt de plattegrond op de kaart van Ferraris uit 1771-1778 aanzienlijk van het oorspronkelijke kadastrale plan: waar Ferraris twee losstaande volumes toont, een L-vormig volume aan de westkant en een rechthoekig volume aan de oostkant, met een kleiner blokvormig volume ertussen, toont het oorspronkelijke kadastrale plan een volume dat duidelijk herkenbaar is in zijn huidige configuratie. De belangrijkste wijzigingen vonden waarschijnlijk plaats in het laatste kwart van de 18e of het eerste kwart van de 19e eeuw.



Ferraris 1771-1778



Vandermaelen 1850



PC Popp 1842-1880

Zoals te zien is op historische foto's uit 1942 en 1944, bewaard in het Koninklijk Instituut voor Cultureel Erfgoed, kreeg Kerkstraat nummer 3 zijn neotraditionele uitstraling vóór de Tweede Wereldoorlog, terwijl de neotraditionele restauratie van Kerkstraat 1 van na de Tweede Wereldoorlog lijkt te hebben plaatsgevonden. Van alle drie de gebouwen heeft Kerkplein 1 het meest originele uiterlijk behouden. In 1987 werd het Van Boisschothuis aangewezen als beschermd monument. Ook de directe omgeving werd beschermd als dorpsgezicht.

Deze drie gebouwen vormden ooit het historische Hotel de Boisschot en werden later opgedeeld in drie wooneenheden, een indeling die tot op de dag van vandaag bewaard is gebleven.

Kerkstraat 3 heeft de afgelopen decennia verschillende verbouwingen ondergaan. De eerste uitbreiding aan de achterzijde van het gebouw werd in de jaren zestig voltooid en een tweede uitbreiding aan de achterzijde van deze eengezinswoning werd in 2000 afgerond (goedgekeurd op 24 augustus 1999, referentie 23094_1999_374). De vervanging van een bestaand plat dak door een hellend dak van natuursteen werd goedgekeurd op 21 februari 2000 (referentie: 23094_2000_664).

Er zijn geen geregistreerde ondergrondse overblijfselen die direct verband houden met de erfgoedwaarde van dit pand.

Algemene beschrijving van het pand

Het gebouw is gelegen in het centrum van Zaventem in de Kerkstraat, tussen de kerk en de Stationsstraat. Deze straat is een gemeentelijke weg. Het bevindt zich in het beschermde stads- en dorpsgezicht 'Huis van Boisschot met omgeving'. Het gebouw zelf maakt deel uit van het beschermde monument 'Huis van Boisschot'. In de omgeving bevinden zich meergezinswoningen, winkels en horeca. Door het hoogteverschil in de straat varieert het aantal verdiepingen van twee tot vier, met een schuin dak.

Het pand bestaat uit een vrijstaand, drie verdiepingen tellend institutioneel gebouw, opgetrokken uit natuursteen, met een verhoogd souterrain en een schuin leien dak dat gedeeltelijk verborgen is achter een gekanteelde borstwering. Het gebouw heeft een symmetrische voorgevel, georganiseerd in verticale traveeën met regelmatig verdeelde raamopeningen.

Architectonisch gezien weerspiegelt het gebouw **de neogotische/gotische revival** -invloeden die typerend zijn voor institutionele architectuur uit de late 19e en vroege 20e eeuw. De bebouwing is compact en verticaal georiënteerd. De gevel is opgebouwd uit ruw bewerkte stenen in regelmatige lagen, met minimale ornamenten.

Een ondiepe, uitstekende erker met een lessenaarsdak vormt een bescheiden detail in de gevel. De openingen naar het souterrain zijn geïntegreerd in een opvallende gemetselde plint.

Het gebouw is een halfvrijstaande eengezinswoning met een kelder aan de voorzijde, onder het platte dakterras. Het gebouw bestaat uit drie verdiepingen onder een leien zadeldak waarvan de nok parallel loopt aan de straat. Oorspronkelijk had het gebouw twee verdiepingen, die tijdens de restauratie in de jaren 40 zijn uitgebreid tot drie. De kroonlijst is 8,51 meter hoog. Het dak aan de straatkant heeft één dakraam dat niet zichtbaar is vanaf straatniveau, terwijl het dak aan de achterzijde twee dakkapellen heeft. De bovenste verdieping (voorheen zolderruimte) bevindt zich onder beide dakkapellen.

De begane grond ligt aanzienlijk hoger dan de straat, mede door de helling van het straatniveau. De ingang is bereikbaar via een buitentrap van steen. In de gevel aan de straatkant zijn twee kelderramen zichtbaar en in de gevel tegenover het naastgelegen gebouw één kelderraam. De voorgevel is volledig bekleed met zandsteen. De achtergevel bestaat uit twee verdiepingen en heeft geen kelder. De achtergevel op de begane grond heeft een glazen constructie die niet als monument beschermd is, maar de gevel op de eerste verdieping is wel beschermd en volledig bekleed met zandsteen. De tuin ligt hoger op het terrein als gevolg van de helling van het straatniveau.

Beschrijving en illustratie van de verschillende erfgoedelementen

Dit is in essentie een traditioneel gebouw met een zeer dikke muurbasis, daterend uit de 17e eeuw. Het huidige uiterlijk is het resultaat van een neotraditionele restauratie vóór de Tweede Wereldoorlog, zoals blijkt uit oude foto's. Dit gebouw vertoont sterke elementen van neogotische architectuur (gotische herleving) met een lichte neomiddeleeuwse/kasteelachtige invloed. Het gebouw is opgetrokken uit ruw bewerkte, lokale zandsteen, met een duidelijk onderscheid tussen oud en nieuw. De vormgeving, het materiaalgebruik en de verticale accenten geven het een markante uitstraling in de directe omgeving.

De belangrijkste erfgoedelementen omvatten de natuurstenen gevel, de gekanteelde borstwering, de oorspronkelijke raamindeling, de leien dakbedekking, de ijzeren tralies in de kelder, de houten vloeren en de houten trap. Het steenwerk is van bijzonder belang, omdat het getuigt van traditioneel vakmanschap en bijdraagt aan het robuuste karakter van het gebouw. De gekanteelde borstwering vormt een kenmerkend silhouet van de daklijn en versterkt de neogotische stijl. De gekanteelde borstwering geeft het gebouw een neomiddeleeuws karakter en bepaalt de skyline. Het schuine leien dak behoudt traditionele materialen en constructie, wat de architectonische integriteit van het gebouw verder ondersteunt. Samen bepalen deze elementen het historische karakter en de materiële authenticiteit van het gebouw.



Aan de voorzijde wordt de gevel geopend door zes houten, naar binnen openende draai-kiepramen. Deze veelruitsconfiguratie is het resultaat van de neotraditionele restauratie. De ramen zijn zeer karakteristiek en architectonisch belangrijk. De ramen zijn verticaal geproportioneerde rechthoekige openingen, gerangschikt in een regelmatig en symmetrisch raster over de hoofdgevel. Elk raam is geplaatst in diepe metselwerkuitsparingen, wat de aanzienlijke dikte van de dragende stenen muren benadrukt. De houten kozijnen zijn onderverdeeld in gepaarde verticale ruiten, die elk verder geaccentueerd worden door meerdere kleinere ruiten, waardoor een fijnkorrelig glaspatroon ontstaat dat consistent is met de neogotische institutionele architectuur van eind 19e en begin 20e eeuw. De verticale nadruk van de raamindeling versterkt de algehele opwaartse articulatie van het gebouw en sluit aan op de gekanteelde borstwering erboven. Lateien lijken te zijn uitgevoerd in eenvoudige stenen lagen zonder uitgebreide sierlijsten, wat bijdraagt aan een ingetogen neogotische stijl. Op kelderniveau zijn kleinere rechthoekige openingen geïntegreerd in de zware plint en voorzien van decoratieve smeedijzeren roosters met cirkelvormige motieven, die zowel beveiliging als decoratieve details bieden. De consistente herhaling, proportie en onderverdeling van de ramen creëren een gedisciplineerde gevelcompositie en dragen significant bij aan het architectonische karakter van het gebouw.

De ramen zijn verticaal geplaatste houten draai-kiepramen, onderverdeeld in meerdere ruiten en diep in de metselwerkuitsparingen verzonken; hun herhaling bepaalt het ritme en de proporties van de gevel. De kelderramen, kleiner van formaat en beschermd door smeedijzeren roosters met cirkelvormige motieven, vormen een integraal onderdeel van de basisconstructie.

De westgevel van het achterste volume heeft een eenvoudige rondboogdeur, een drielichtvenster en een eenvoudig rechthoekig venster. Tegen de achtergevel met rechthoekige muuropeningen bevindt zich een lagere, eveneens gekanteelde uitbouw, met een extra uitbouw van glasconstructie.

Het interieur is vrij van beschermde culturele objecten en verplaatsbare meesterwerken.

Het gebouw bevat geen roerende goederen of collecties die als zeldzaam en onmisbaar worden beschouwd vanwege hun archeologische, historische, cultuurhistorische, artistieke of wetenschappelijke betekenis voor de Vlaamse Gemeenschap. Het pand bevat derhalve **geen roerende meesterwerken**.

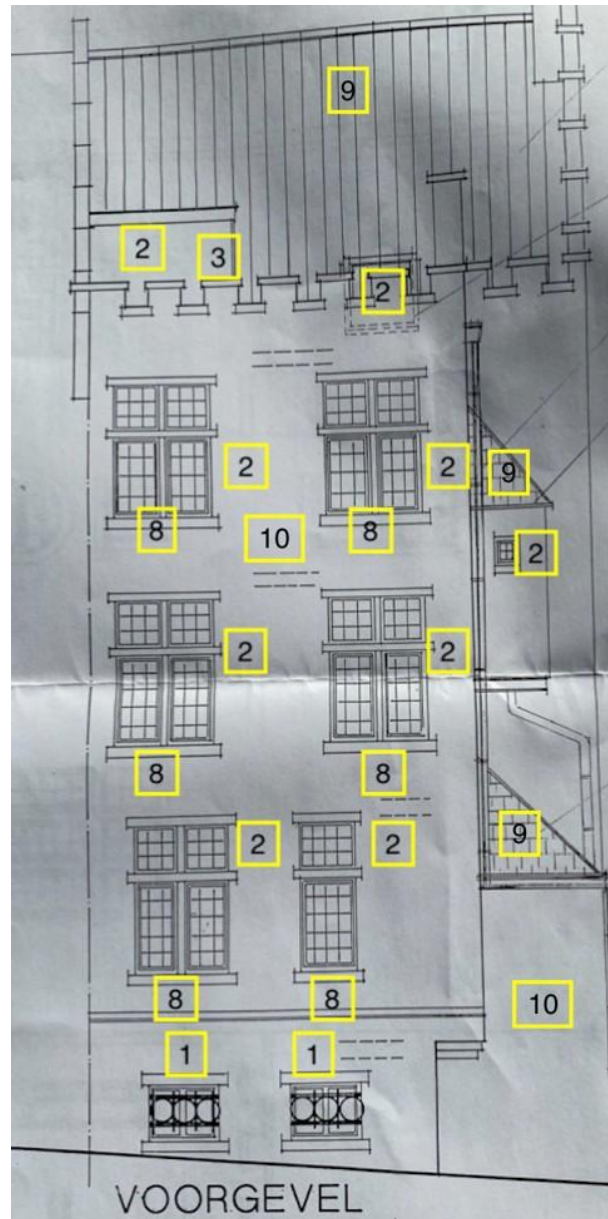
Het interieur van het beschermde monument is in 2000 volledig gerenoveerd. Daardoor bevat het interieur van het beschermde monument geen integrale of losse objecten (kunstobjecten zoals sculpturen, schilderijen en meubilair) die essentieel zijn voor de waarde van het monument of er deel van uitmaken. Het beschermde monument **bevat dus geen beschermd cultureel erfgoed**.

Structuurplannen , illustraties en inventaris

Legenda voor genummerde markeringen:

1. Smeedijzeren hekwerken
2. Raambeslag en -beslag
- 3 Houtbewerking
- 4 houten vloeren
- 5 De belangrijkste houten trap
- 6 Plat dak
- 7 Kelder
- 8 Externe verlichting
- 9 Hellend dak met natuurlijke leien
- 10 Gevel van natuursteenmetselwerk

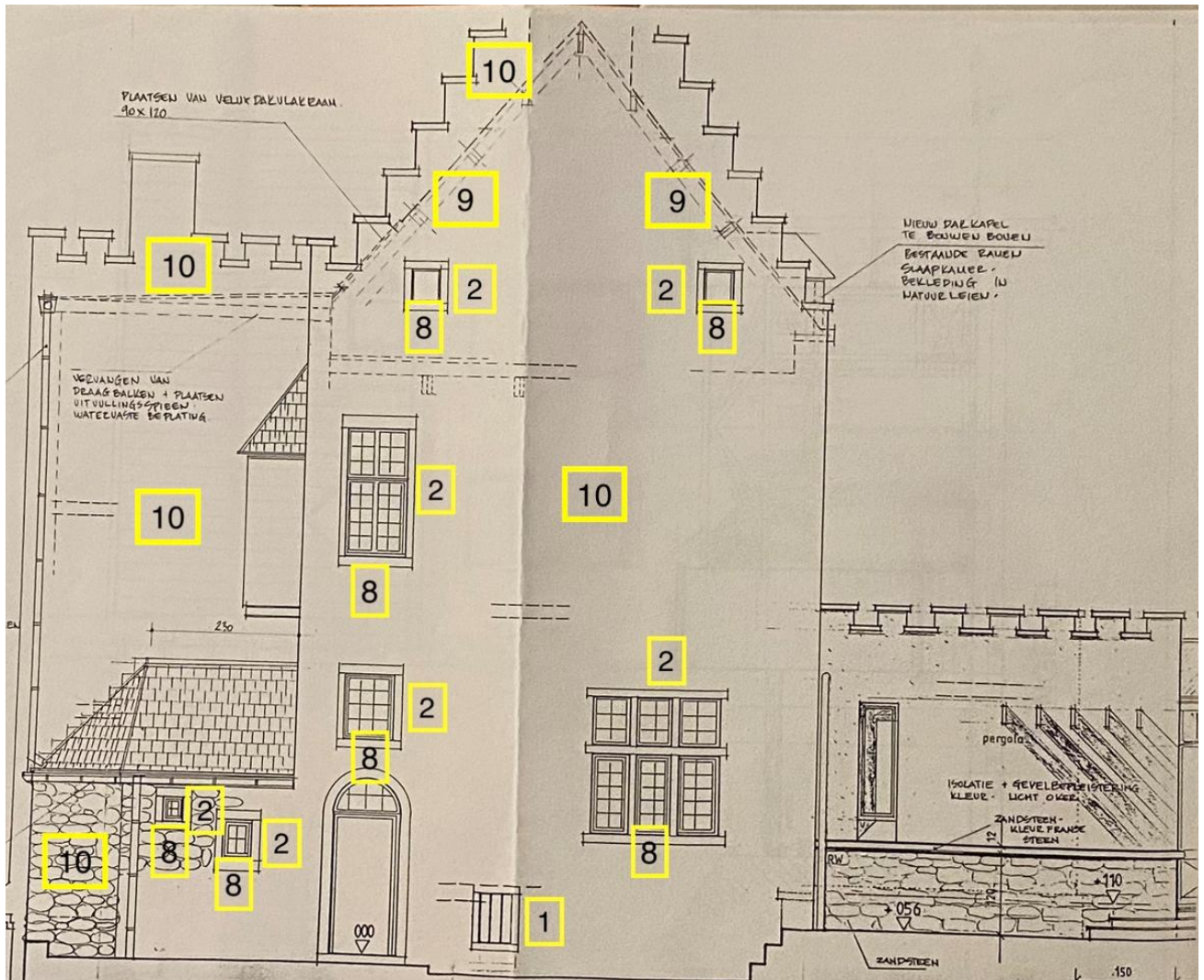
De onderstaande afbeelding toont de straat-/noordgevel:



Legende:

1. Smeedijzeren hekwerken
2. Raambeslag en -beslag
3. Houtbewerking
- 8 Externe verlichting
- 9 Hellend dak met natuurlijke leien
- 10 Gevel van natuursteenmetselwerk

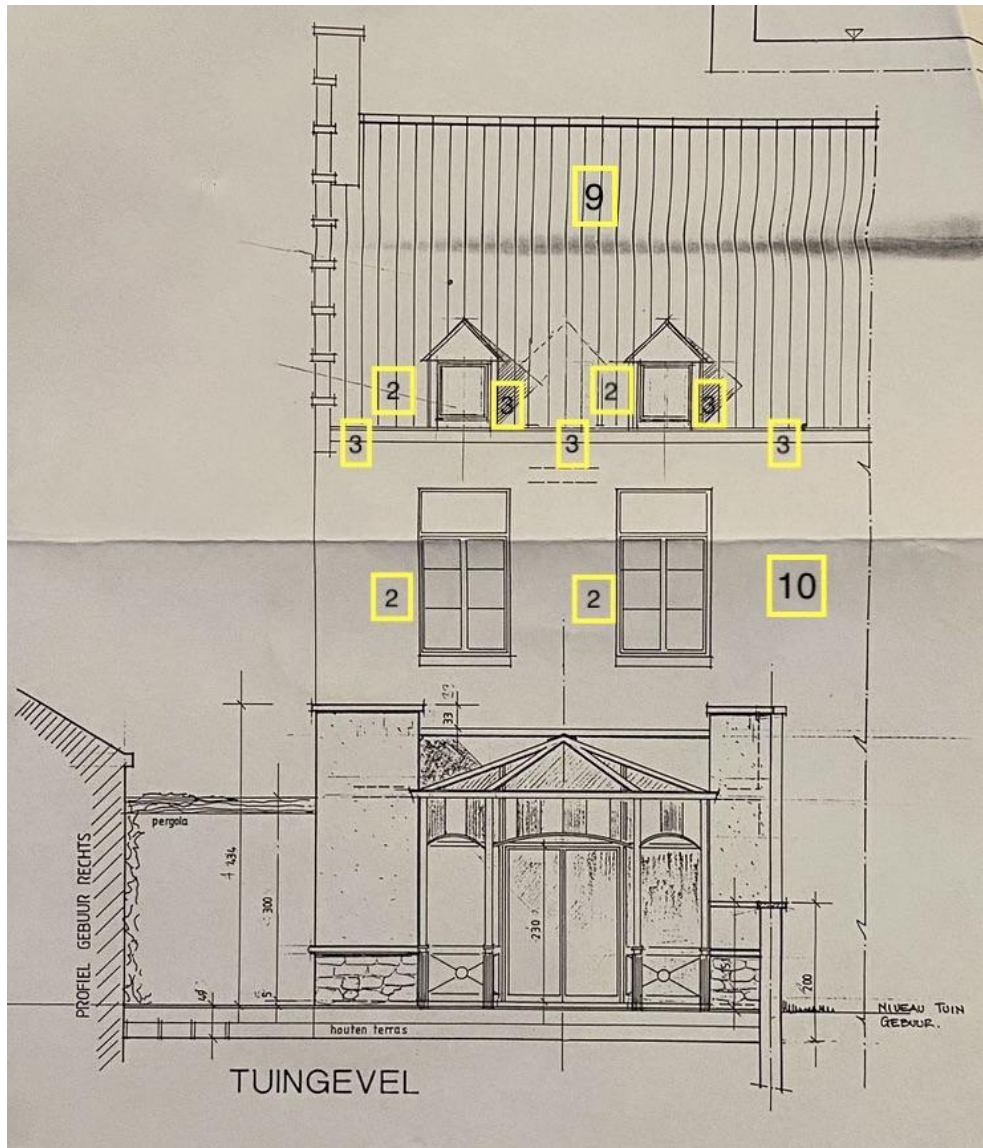
De onderstaande afbeelding toont de westgevel:



Legende:

1. Smeedijzeren hekwerken
2. Raambeslag en -beslag
3. Houtbewerking
6. Plat dak
8. Externe verlichting
9. Hellend dak met natuurlijke leien
10. Gevel van natuursteenmetselwerk

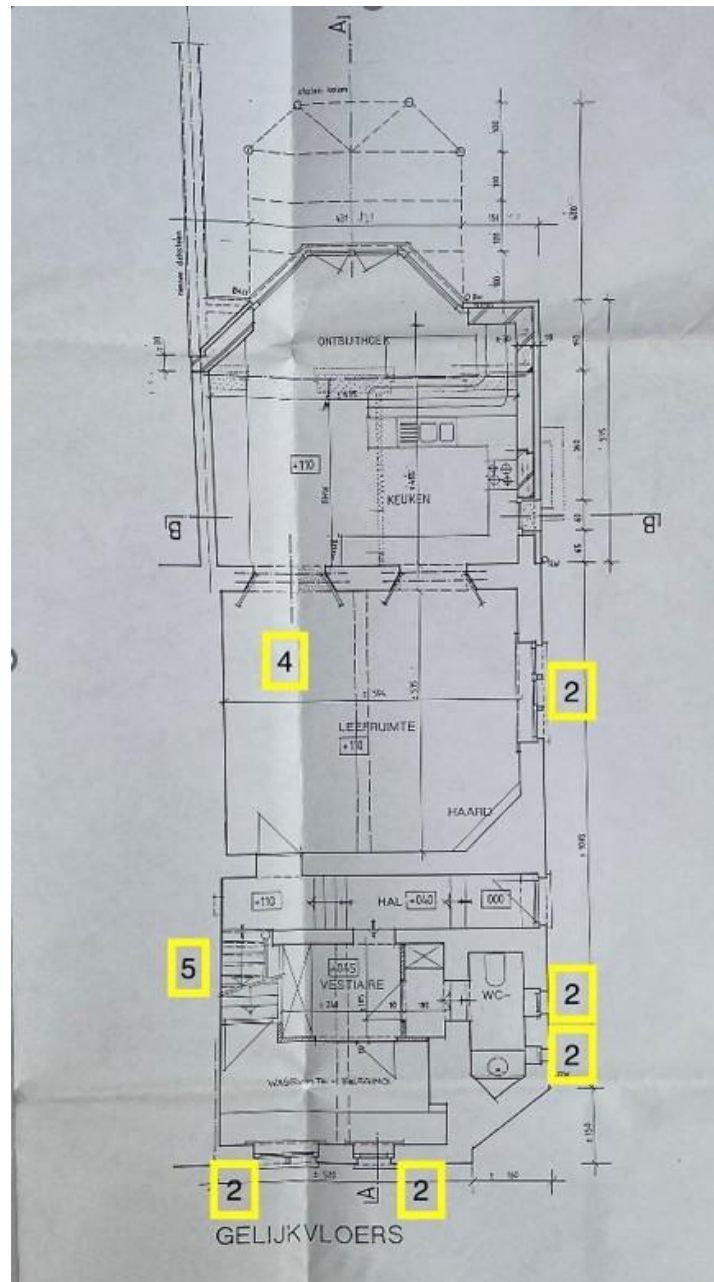
De onderstaande afbeelding toont de gevel op het zuiden:



Legende:

- 2. Raambeslag en -beslag
- 3 Houtbewerking
- 8 Externe verlichting
- 9 Hellend dak met natuurlijke leien
- 10 Gevel van natuursteenmetselwerk

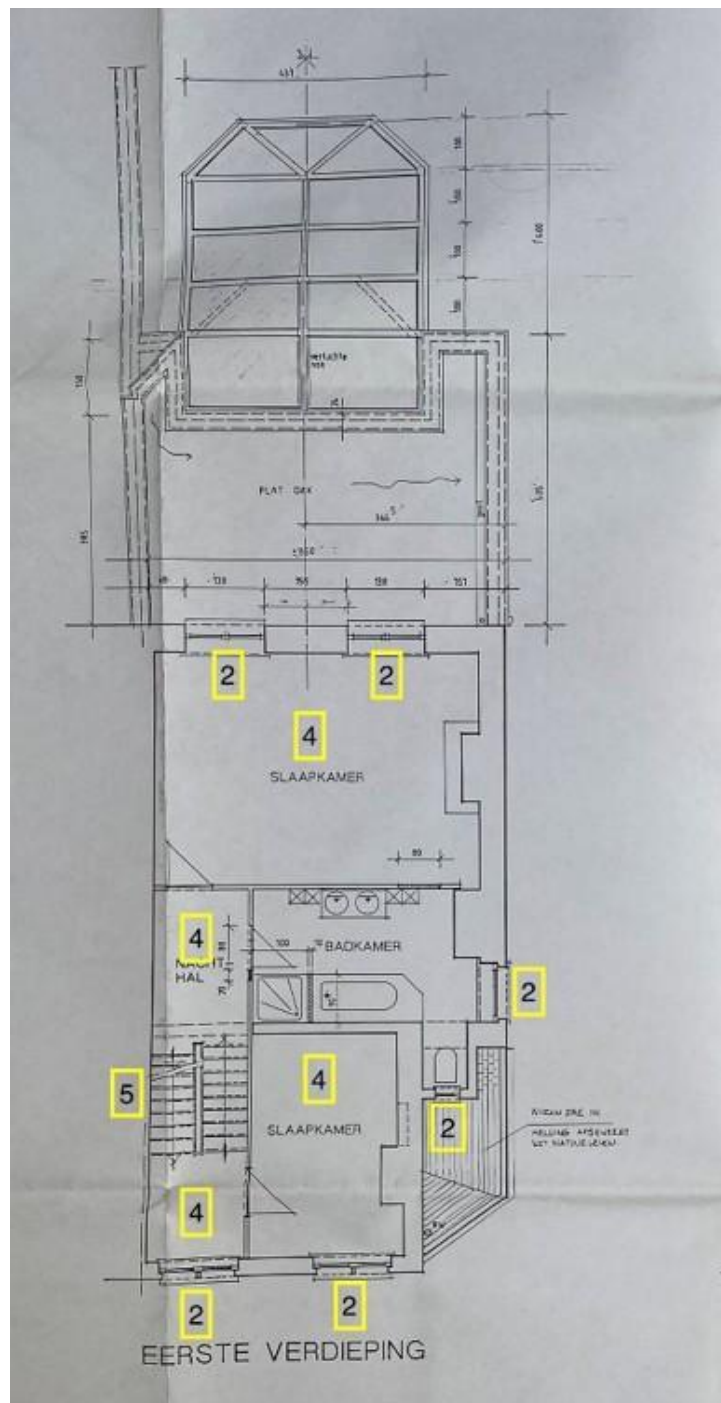
Onderstaande afbeelding toont de plattegrond van de begane grond:



Legende:

- 2. Raambeslag en -beslag
- 4 houten vloeren
- 5 De belangrijkste houten trap

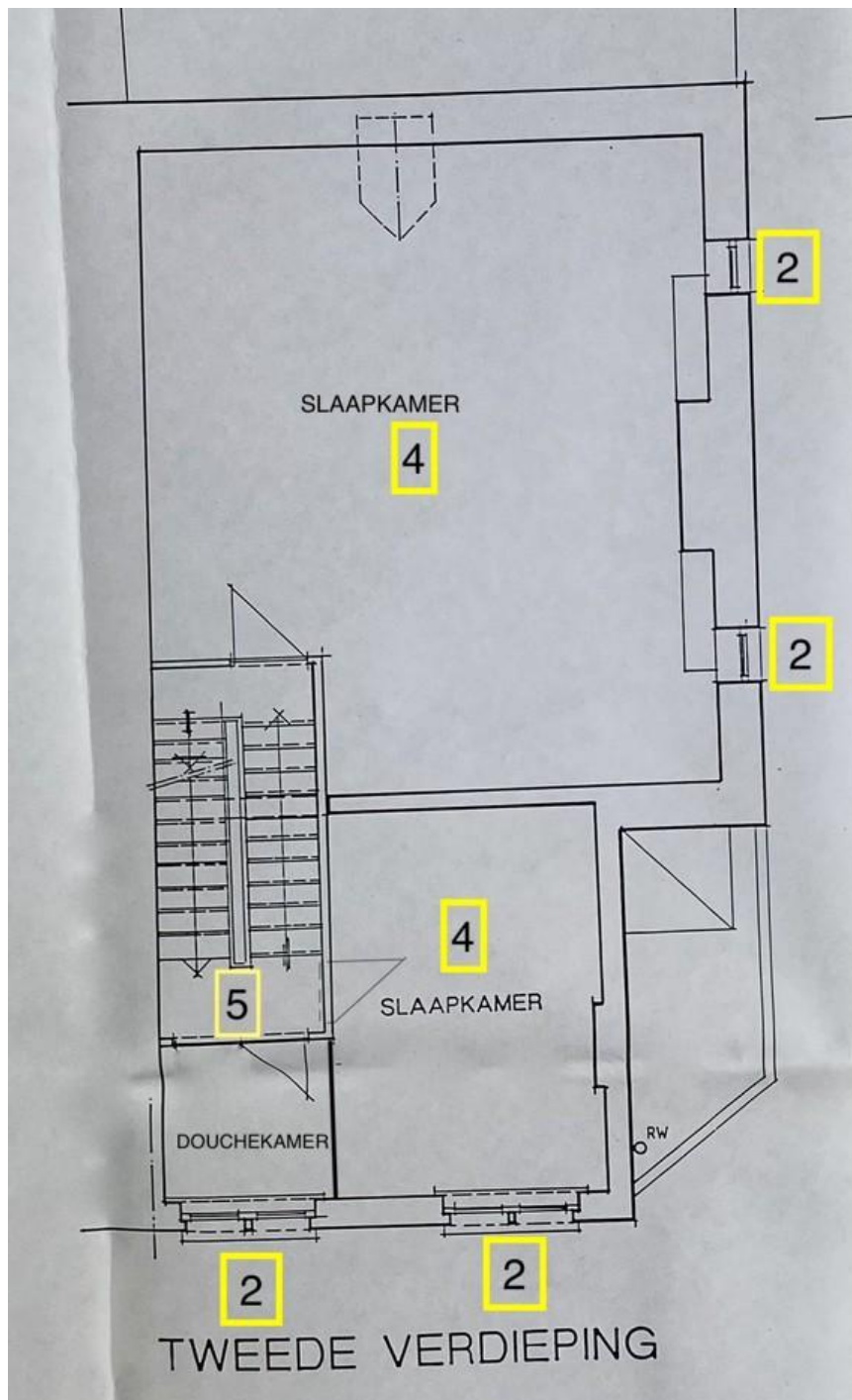
Onderstaande afbeelding toont de plattegrond van de eerste verdieping:



Legende:

- 2. Raambeslag en -beslag
- 4 houten vloeren
- 5 De belangrijkste houten trap

Onderstaande afbeelding toont de plattegrond van de tweede verdieping:



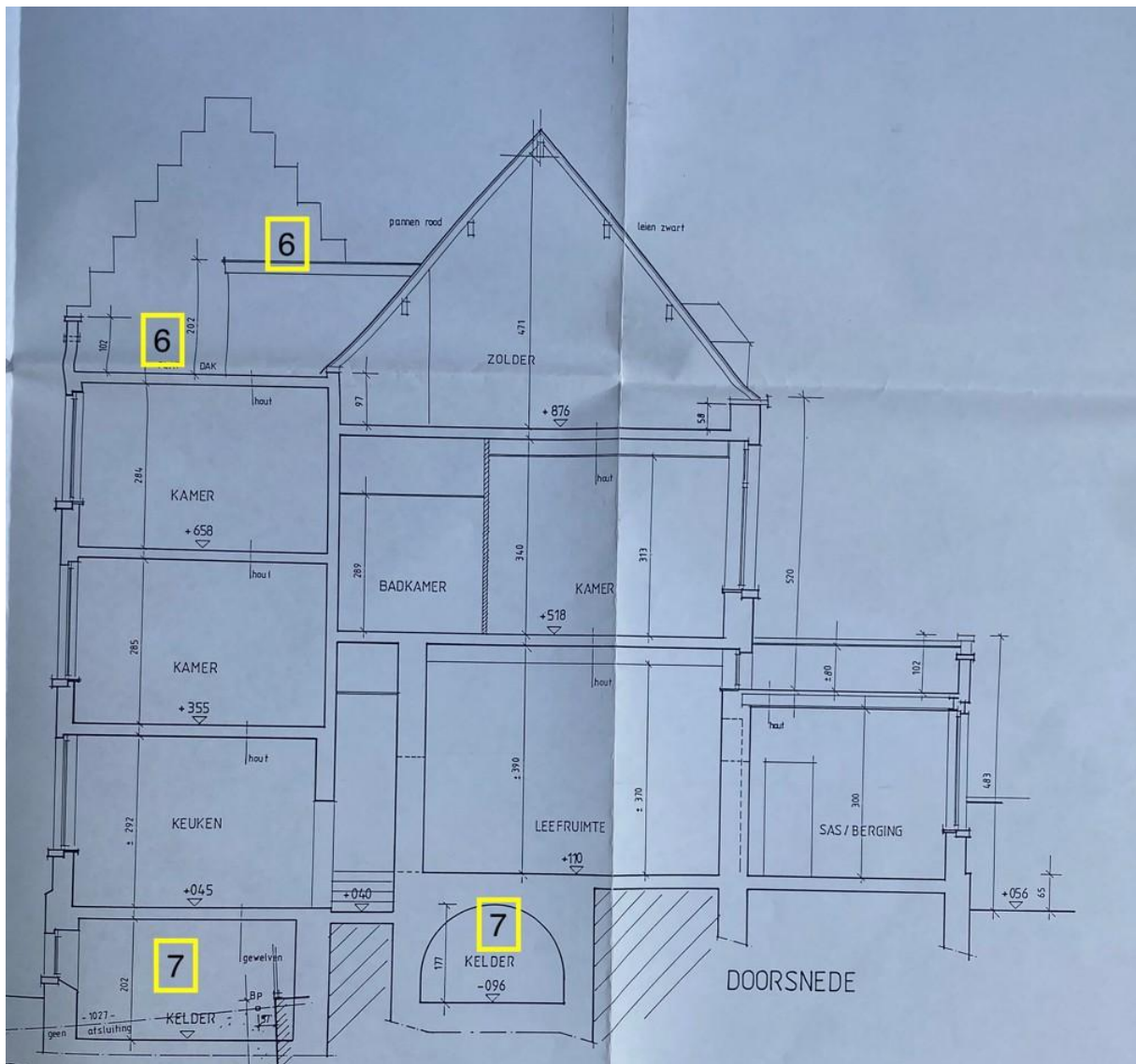
Legende:

2. Raambeslag en -beslag

4 houten vloeren

5 De belangrijkste houten trap

De onderstaande afbeelding is een architectonische doorsnede die de verticale ruimtelijke organisatie en structurele elementen weergeeft.



Legende:

6 Plat dak

7 Kelder

Inventaris van smeedijzeren hekwerken

De smeedijzeren hekwerken zijn op de bouwtekeningen gemarkeerd met nummer 1.

De smeedijzeren tralies die de kelderramen beschermen – twee aan de noordzijde met decoratieve cirkelvormige motieven, die zowel veiligheid als een sierlijke afwerking bieden, en één aan de westzijde met eenvoudige verticale spijlen – vertonen aanzienlijke roest en corrosie, waardoor zowel hun beschermende functie als hun historische uitstraling worden aangetast. Deze elementen zijn op de bouwtekeningen gemarkeerd met nummer 1.

Het beheerplan omvat het zorgvuldig verwijderen van roest en los materiaal met behulp van milde mechanische en chemische methoden die passen bij de principes van monumentenzorg. Structureel verzwakte delen worden gerepareerd of vervangen door passend smeedijzer, waarbij de originele decoratieve motieven aan de noordzijde en het verticale spijlenpatroon aan de westzijde behouden blijven. Alle hekwerken worden vervolgens behandeld met een roestwerende primer en afgewerkt met een weerbestendige, duurzame verf die geschikt is voor buitengebruik. Dit garandeert bescherming op lange termijn en behoudt tegelijkertijd het historische karakter en de visuele integriteit van het gebouw.

De onderstaande foto's tonen smeedijzeren hekwerken aan de voor-/noordgevel:



Inventaris van timmerwerk en ijzerwaren

De inventaris van timmerwerk en ijzerwaren is in de afbeeldingen van de bouwtekeningen gemarkeerd met nummer 2.

Alle houten ramen en deuren zijn in 2000 vervangen en sindsdien niet meer geschilderd. Deze inventarisatie geeft een geïllustreerde beschrijving en identificatie van zowel het binnen- als buitenschrijnwerk, met speciale aandacht voor de staat van de historische eikenhouten ramen. De houten ramen en deuren aan de buitenkant omvatten zeven openingen met drieëntwintig kozijnen aan de noordgevel, met daarnaast een dakraam in het schuine dak en dubbele balkondeuren, die beide niet zichtbaar zijn vanaf straatniveau. Aan de zuidgevel bevinden zich vier openingen en aan de westgevel zeven openingen met elf kozijnen. Al het schrijnwerk verkeert in slechte staat, met sterk aangetaste verflagen, afbladderende verf en plaatselijke houtrot. De onderstaande afbeeldingen dienen ter illustratie; alle andere ramen verkeren in dezelfde of een slechtere staat.

Het beheerplan omvat het zorgvuldig verwijderen van beschadigde verf, het consolideren of selectief vervangen van verrotte eikenhouten delen door passend hout, en het voorbereiden van alle oppervlakken voor het opnieuw schilderen. De buiten- en binnenframes worden afgewerkt met een erfgoedvriendelijke, weerbestendige verf (wit) die speciaal is ontwikkeld voor buitenhout. Dit garandeert zowel langdurige bescherming tegen vocht en UV-straling als behoud van het historische materiaal en de details.

De onderstaande foto's tonen de ramen van de tweede verdieping aan de zuidgevel:





2

De onderstaande foto's tonen de ramen op de eerste verdieping aan de noordgevel:

De ramen in de badkamer vertonen ernstige houtaantasting als gevolg van aanhoudende condensatie en onvoldoende ventilatie, wat zowel de structurele integriteit als de historische uitstraling van het timmerwerk bedreigt.

Het beheerplan omvat zorgvuldige reparatie of selectieve vervanging van beschadigde eikenhouten delen met passend hout, consolidatie van bestaand materiaal waar mogelijk, en opnieuw schilderen met een ademende, weerbestendige verf die geschikt is voor buitengebruik ter bescherming tegen vocht en verdere aantasting. Daarnaast zullen verbeteringen aan de ventilatie worden doorgevoerd om herhaling te voorkomen en zo het behoud van deze historische raamelementen op lange termijn te waarborgen.



Verschillende onderdelen van het originele messing raambeslag verkeren in een slechte staat. Corrosie en mechanische slijtage belemmeren hun goede werking en verminderen de authenticiteit van het historische timmerwerk. Het beheerplan voorziet in de zorgvuldige verwijdering van onherstelbare onderdelen en de vervanging ervan door identiek of getrouw gereproduceerd messing beslag met een overeenkomend ontwerp, afmetingen en afwerking. Dit garandeert een volledige functionele restauratie met respect voor het oorspronkelijke vakmanschap. Waar mogelijk zullen bruikbare onderdelen worden gereinigd, gerepareerd en geconserveerd om zoveel mogelijk origineel materiaal te behouden, in overeenstemming met de principes van erfgoedbehoud.



De inventaris van houtwerk

De onderdelen van het houtwerk zijn in de afbeeldingen van de bouwtekeningen gemarkeerd met nummer 3.

De buitenbekleding en de houten planken rond de deuren en ramen verkeren in zeer slechte staat. Ze vertonen ernstige slijtage, afbladderende verf en plaatselijk materiaalverlies, waardoor zowel de esthetische waarde als de beschermende functie van deze karakteristieke elementen in het gedrang komen. Deze structurele elementen zijn in het jaar 2000 aangebracht.

Het renovatieplan omvat het zorgvuldig verwijderen van aangetaste en niet-originele coatings, het consolideren of selectief vervangen van verrot hout door een passende houtsoort, en het repareren van scheuren of ontbrekende delen om de oorspronkelijke profielen te herstellen. Alle oppervlakken worden vervolgens behandeld met weerbestendige, ademende afwerkingen die speciaal zijn ontwikkeld voor erfgoedhout buitenshuis. Deze afwerkingen bieden bescherming tegen vocht, UV-straling en biologische aantasting, terwijl het historische uiterlijk van het gebouw behouden blijft. Deze ingrepen worden uitgevoerd met behulp van traditionele timmertechneken en, waar mogelijk, omkeerbare methoden, in overeenstemming met de principes van monumentenzorg.

De twee onderstaande afbeeldingen tonen de dakrandafwerking van het dak aan de zuidkant.



De twee afbeeldingen hieronder tonen de deurplanken van het balkon op het platte dak aan de noordzijde.



De twee afbeeldingen hieronder tonen de deurplanken van het balkon op het platte dak aan de noordzijde.



Inventaris van houten vloeren

De houten vloeren zijn in de plattegronden van de constructie gemarkeerd met nummer 4.

De houten vloerconstructies zijn op alle verdiepingen aanwezig, inclusief de woonkamer, alle slaapkamers en de verbindingsgangen. Al deze vloeren zijn in 1999 nieuw gelegd.

De onderstaande afbeelding toont de woonkamer op de begane grond.



De onderstaande afbeelding toont de kantoorruimte op de begane grond.



De onderstaande afbeelding toont de slaapkamer op de tweede verdieping.



De onderstaande foto's tonen houten vloeren in alle ruimtes (woonkamer, slaapkamer, gangen) met aanzienlijke slijtage door langdurig gebruik, waaronder oppervlakteschuring, plaatselijke scheuren en loslatende voegen. Als essentiële elementen van het interieur dragen deze vloeren bij aan het historische karakter en de materiële authenticiteit van het gebouw.

Het renovatieplan voorziet in zorgvuldige reparatie van beschadigde gedeelten, selectieve vervanging en structurele versterking waar en indien nodig. Om het hout in deze intensief gebruikte zones te beschermen tegen verdere slijtage, worden de gerestaureerde vloeren afgewerkt met een verf (lichtgrijs) die speciaal is ontwikkeld voor intensief gebruikte vloeren, wat een goede slijtvastheid en aanzienlijke bescherming garandeert.

De twee onderstaande afbeeldingen tonen de vloer in de woonkamer op de begane grond.



De afbeelding hieronder toont de vloeroppervlakte van de gang op de eerste verdieping, voor de badkamer.



De twee afbeeldingen hieronder tonen de vloeroppervlakte van de slaapkamer op de eerste verdieping.



De twee onderstaande foto's tonen de overloop van de trap op de eerste verdieping. De meest beschadigde houten delen zijn omcirkeld.





Inventaris van de belangrijkste houten trap

De woning heeft een centraal gelegen houten trap met vijf opeenvolgende treden, die een belangrijk ruimtelijk en architectonisch element vormt binnen het gebouw. De trap is structureel verankerd aan de dragende langsmuur die gedeeld wordt met het aangrenzende pand aan de Kerkstraat 1, wat de traditionele bouwlogica van geschakelde herenhuizen weerspiegelt. Als bepalend verticaal circulatie-element structureert de trap niet alleen de interne indeling, maar draagt ze ook significant bij aan het historische karakter en de structurele samenhang van het monument.



De houten trap vertoont zichtbare tekenen van slijtage die overeenkomen met langdurig gebruik, waaronder oppervlaktebeschadiging, aangetaste verflagen en plaatselijke scheuren in het hout. Hoewel de structuur grotendeels intact is gebleven, tasten deze gebreken zowel de esthetische samenhang als de materiële integriteit van dit karaktervolle interieurelement aan. Het renovatieplan voorziet in een zorgvuldige versteviging van de gescheurde houtdelen met behulp van passende reparatietechnieken, de discrete vervanging van ontbrekende hoekelementen door hout van een vergelijkbare soort en profiel, en de voorbereiding en het opnieuw schilderen van de trap met ademende, erfgoedvriendelijke verf in een witte kleur. Alle ingrepen zullen het principe van minimale ingreep volgen, waarbij zoveel mogelijk origineel materiaal behouden blijft en tegelijkertijd de visuele eenheid en structurele degelijkheid van de trap worden hersteld.



De dakinventaris

Het natuurstenen leien dak en het platte dakgedeelte aan de noordzijde, grenzend aan de straat, vertonen zichtbare biologische aangroei, waaronder mos- en schimmelgroei, wat wijst op langdurige vochtophoping. Deze situatie versnelt niet alleen de aantasting van de dakbedekking, maar verhoogt ook het risico op waterinsijping die de onderliggende houten dakconstructie kan aantasten. De biologische aangroei zal zorgvuldig worden verwijderd met niet-schurende, milieuvriendelijke methoden om schade aan de originele leien en bijbehorende details te voorkomen.

Het platte dak vertoont momenteel actieve lekkage, waardoor zowel de waterdichtingslaag als de structurele integriteit van de dragende elementen in gevaar komen. Een grondige renovatie is daarom noodzakelijk. Deze ingreep omvat het verwijderen van de aangetaste dakbedekking, inspectie en waar nodig reparatie van de dragende constructie, en de installatie van een nieuw waterdichtingssysteem dat past bij de historische structuur en het architectonische karakter van het gebouw.

Daarnaast wordt er isolatie onder de dakconstructie aangebracht om de thermische prestaties te verbeteren en tegelijkertijd de erfgoedwaarde van het monument te beschermen. Bij de isolatiestrategie wordt prioriteit gegeven aan ademende en dampdoorlatende materialen om een goede vochtregulatie te garanderen en condensatieschade aan de historische houten constructie te voorkomen. Alle materialen en technieken worden geselecteerd in overeenstemming met de richtlijnen voor monumentenzorg, waarbij minimale ingrepen, omkeerbaarheid waar mogelijk en volledige compatibiliteit met de bestaande historische structuur worden gewaarborgd.

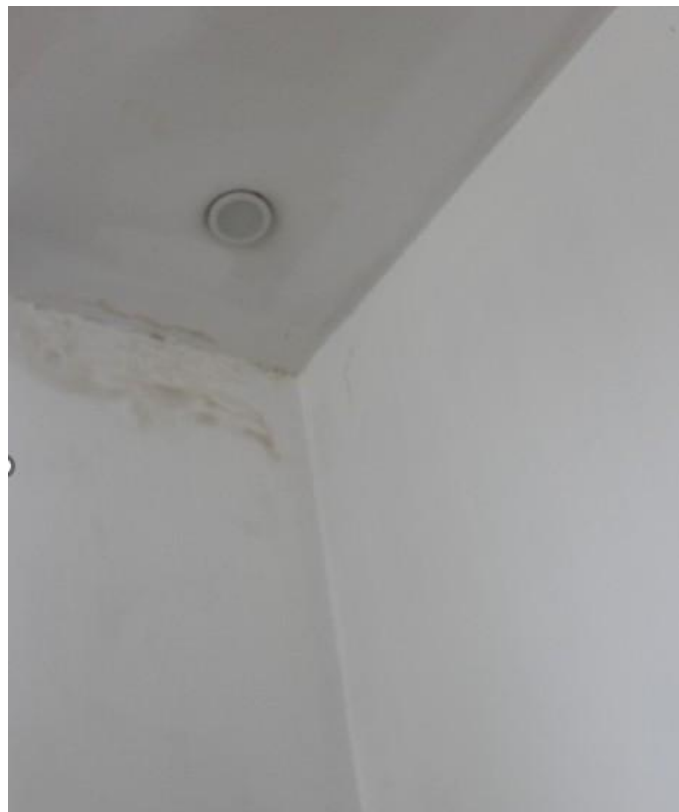




Door de verslechterde staat van het platte dak aan de noordzijde van het gebouw is er water binnengedrongen. Dit heeft geleid tot plaatselijke lekkage in de slaapkamer direct onder dit dakgedeelte, met name in een hoek waar vocht zichtbaar is. De aanwezigheid van vochtvlekken wijst op een defect in de bestaande waterdichtingslaag en mogelijk ook op beschadigde aansluitingen.

Deze situatie vormt niet alleen een risico voor de binnenafwerking, maar ook voor de onderliggende historische structuur, waaronder stucwerk, houten elementen en aangrenzend metselwerk. Langdurige blootstelling aan vocht kan leiden tot schimmelvorming, zoutkristallisatie in de muurconstructie en uiteindelijk tot aantasting van de structurele onderdelen.

Snel ingrijpen is noodzakelijk om verdere aantasting van het beschermde interieur te voorkomen. De reparatiestrategie richt zich op het vaststellen van de precieze bron van de lekkage, het herstellen van de waterdichtheid en afwatering, en het waarborgen dat alle herstelwerkzaamheden worden uitgevoerd met compatibele en ademende materialen, in overeenstemming met de principes van monumentenzorg.



Inventarisatie van de kelder

De kelder bestaat uit drie compartimenten. De muren vertonen duidelijke tekenen van langdurige vochtinfiltratie, waaronder aangetast pleisterwerk, uitslag en plaatselijk materiaalverlies. Dit duidt op aanhoudende watergerelateerde spanning in het metselwerk. Deze situatie bedreigt niet alleen de structurele stabiliteit van de dragende elementen, maar ook het behoud van het historische bouw materiaal op de lange termijn. Het renovatieplan voorziet in het zorgvuldig verwijderen van beschadigde afwerkingen, gevolgd door het consolideren van het metselwerk en het opnieuw bepleisteren met ademende kalkmortelsystemen om de juiste vochtbalans te herstellen.



Risico's op beschadiging, verval en verlies van betekenis

De voornaamste risico's hebben betrekking op vochtindringing en verwerking van het materiaal. Het natuurstenen metselwerk kan kwetsbaar zijn voor erosie, vorstschade en aantasting van de voegen, met name als er incompatibele cementgebonden reparaties worden uitgevoerd. Houten raamkozijnen, houten vloeren en trappen zijn gevoelig voor rot en afbladderende verf. De gekanteelde borstwering vormt een risico op waterpenetratie ter hoogte van de afdekrand, terwijl verschuiving van leien of falende afdichtingen kunnen leiden tot daklekkages en aantasting van het constructiehout. Bijkomende risico's zijn onder meer een gebrek aan middelen voor onderhoud, wat leidt tot cumulatieve verslechtering.

Schadefactor	Specifieke toepassing voor uw historisch gebouw	Impact op erfgoed	Risico (1–5)
1. Vocht / Water	Regenwater dat door de zandstenen gevel dringt, lekkend dak, condensatie op houten vloeren en timmerwerk; opstijgend vocht in de muren	Erosie, rotting, biologische groei, structurele verzwakking; verlies van materiële authenticiteit.	5
2. Temperatuur / Thermische spanning	Vries-dooi-cycli op zandsteen; uitzetting/krimp van houten ramen, deuren en dakspanten; UV-degradatie van houtafwerkingen	Scheuren, kromtrekken, verfverlies; vermindert de visuele integriteit	4
3. Blootstelling aan zonlicht / licht	Direct zonlicht op gevel houtwerk en interieurafwerking; UV-degradatie	Vervaging van afwerkingen; verlies van originele kleurstellingen en oppervlaktepatina	3
4. Biologisch / Organismen	Houtworm, termieten, schimmelrot in dak/vloeren; mos, algen, korstmossen op de gevel; vogel-/vleermuisuitwerpselen.	Materiaalverlies, verzwakking van het hout, vlekken; versnelde rotting	4
5. Chemische stoffen / Vervuiling	Zure regen, stedelijke verontreinigingen die zwarte korsten vormen op zandsteen; corrosie van metalen bevestigingsmiddelen.	Oppervlakte-erosie, vlekken, chemische aantasting; verlies van details	3
6. Mechanisch / Structureel	Trillingen door verkeer, zettingsscheuren in metselwerk; stootschade aan deuren/ramen	Scheuren in muren, losgeraakte stenen, beschadigd timmerwerk; vermindert de	3
7. Slijtage / Menselijk gebruik	Voetverkeer op de vloeren, frequent openen/sluiten van deuren/ramen, onjuiste schoonmaak	Slijtage, krassen, verlies van oppervlaktestructuur; vermindert de authenticiteit.	3
8. Vuur / Hitte	Risico's door houten vloeren en dakconstructies; verwarmingssystemen	Vernietiging van originele materialen; onherstelbaar verlies van interieur- en constructiemateriaal.	3
9. Slecht onderhoud / Gebrek aan ondersteuning	Verwaarloosde dakgoten, leien, metselwerk, houten timmerwerk	Versnelt het verval van alle elementen; risico op progressief structureel falen	5
10. Ongepaste verbouwingen/renovaties	Moderne vervangingen (PVC-ramen, betonnen vloeren), niet-compatibele afwerkingen of energiebesparende renovaties.	Verlies van authenticiteit, visuele samenhang en erfgoedwaarde; kan gevolgen hebben voor de fiscale aftrekbaarheid.	2

Knelpunten en positieve aspecten van het huidige management

Mogelijke knelpunten bij het beheer van de erfgoedelementen zijn de hogere onderhoudskosten die gepaard gaan met natuurlijke materialen, de technische expertise die nodig is voor traditionele reparatiemethoden en wettelijke beperkingen indien het pand beschermd is. Verbeteringen op het gebied van energie-efficiëntie kunnen ook spanning creëren tussen behouds- en moderniseringsdoelstellingen. Positieve aspecten zijn echter het ogenschijnlijke behoud van originele materialen en architectonische integriteit, de duurzaamheid van de massieve metselwerkconstructie en de duidelijke afbakening van karakterbepalende elementen, wat de prioritering van het behoud vereenvoudigt. Mits onderhouden met behulp van geschikte traditionele technieken en onderworpen aan regelmatige inspectie, beschikt het gebouw over een sterke veerkracht op lange termijn en een aanzienlijke culturele en architectonische waarde.

4. ERFGOEDWAARDEN

Op grond van artikel 2.1. 26° van het Besluit Onroerend Erfgoed wordt de erfgoedwaarde van Huis de Boisschot gedefinieerd als architectonische en historische waarde.

Karakterbepalende elementen die behouden moeten blijven:

- Gevel van natuursteenmetselwerk
- gekanteelde borstwering
- Oorspronkelijke raamopeningen en -verhoudingen
- Houten draai-kiepramen met meerdere ruiten
- ijzeren hekwerken voor de kelder
- Leien dakbedekking

Het beheersplan beschrijft het middelste huis (Kerkstraat 3) specifiek als 'onderdeel van het grotere geheel', namelijk Huis Van Boisschot (Kerkstraat 3 en Kerkplein 1) in de beschermde directe omgeving. Het geheel is beschermd als monument vanwege het algemeen belang dat voortvloeit uit de historische en architectonische waarde ervan.

5. VISIE EN DOELSTELLINGEN VAN HET MANAGEMENT

Dit beheersplan stelt een dubbel doel: het definieert zowel een korte- als een lange-termijnvisie voor het behoud en het duurzaam gebruik van dit beschermde monument. Het plan maakt een duidelijk onderscheid tussen onmiddellijke prioriteiten op het gebied van behoud en bredere strategische interventies die nodig zijn om de erfgoedwaarde van het gebouw op lange termijn te waarborgen.

De **kortetermijnvisie** richt zich op urgente conserverings- en onderhoudsmaatregelen, die de onmiddellijke bescherming van de erfgoedwaarde garanderen. Bijzondere nadruk ligt op de conservering en renovatie van de houten elementen die een belangrijk onderdeel vormen van het erfgoedkarakter van het monument. De primaire prioriteit is de reparatie en het behoud van originele houten ramen en deuren, houten vloerconstructies en de historische trap. Deze ingrepen zijn erop gericht verdere achteruitgang te voorkomen, het vakmanschap en de authenticiteit van de materialen te waarborgen en het voortgezette woongebruik te garanderen op een manier die de erfgoedwaarde van het gebouw respecteert. De kortetermijnaanpak sluit ook aan bij de verplichtingen met betrekking tot fiscale herinvestering en is gebaseerd op het historisch memorandum, de inventaris van erfgoedelementen en de geïdentificeerde erfgoedwaarden die in voorgaande hoofdstukken zijn beschreven.

De **langetermijnvisie** biedt een gestructureerd, strategisch kader voor duurzaam beheer gedurende de komende 25 jaar. Het omvat meer ingrijpende structurele en architectonische ingrepen en schetst een breder strategisch kader voor het duurzame beheer van het pand over een langere periode. Binnen dit langetermijnperspectief zijn een volledige gevelrenovatie en een ingrijpende renovatie van het hellende dak voorzien. Deze grootschalige werkzaamheden vereisen zorgvuldige planning, technisch onderzoek en coördinatie met erfgoedinstanties. Het langetermijnplan omvat tevens cyclische onderhoudsstrategieën, duurzaamheidsaspecten die verenigbaar zijn met erfgoedwaarden, en beleid gericht op het versterken van de culturele en architectonische betekenis van het monument voor toekomstige generaties. Deze visie richt zich op onderhouds- en verbeteringswerkzaamheden die de onmiddellijke bescherming van de erfgoedwaarde garanderen.

Managementdoelstellingen

De managementdoelstellingen zijn erop gericht ervoor te zorgen dat:

- Alle ingrepen **behouden de authenticiteit** van belangrijke erfgoedelementen;
- De werken zijn **omkeerbaar en compatibel** met historische materialen;
- Noodzakelijke reparaties en onderhoud worden uitgevoerd om **verdere verslechtering te voorkomen** ;
- De erfgoedwaarden worden **waar mogelijk versterkt** , waardoor duurzaamheid en visuele samenhang worden gewaarborgd;
- Het pand blijft **bruikbaar en veilig** als woning en behoudt zijn functionele waarde.

Afstemming op erfgoedwaarden

- **Behoud:** Reparaties en restauraties voorkomen verder verval van de zandstenen gevel, het houten timmerwerk en de interieurelementen.
- **Verbetering:** Reiniging en opnieuw schilderen, restauratie van de houten vloeren, trap en gevelbekleding verbeteren de zichtbaarheid van het oorspronkelijke vakmanschap.
- **Restauratie:** Door waterschade aan muren, dakreparatie en vervanging van beschadigde houten elementen wordt de verloren structuur en integriteit hersteld.
- **Gebruik en functie:** Alle werkzaamheden zorgen ervoor dat het pand een functioneel herenhuis/villa blijft, geschikt voor bewoning, met behoud van het erfgoedkarakter.

6. MAATREGELEN

Geplande langetermijnwerkzaamheden

De langetermijnplanning omvat de werkzaamheden die in de onderstaande tabel worden weergegeven, elk gekoppeld aan doelstellingen op het gebied van erfgoedbehoud:

Let op: Alle werkzaamheden in onderstaande tabel komen **niet** in aanmerking voor een vrijstelling van de vergunningsplicht en worden eenmalig uitgevoerd. Deze werkzaamheden zullen binnen de komende 20 jaar worden uitgevoerd.

Langetermijn geplande werkzaamheden		
Erfgoedelement / Gebied	Geplande werkzaamheden	Doel / Erfgoeddoelstelling
Hellend dak met natuurlijke leien	Grondige inspectie van leien en houten constructie; vervanging van beschadigde leien door passende natuurlijke materialen; verbetering van de isolatie waar mogelijk zonder het uiterlijk te veranderen.	Zorg voor langdurige bescherming tegen weersinvloeden; behoud de originele dakbedekkingsmaterialen; en waarborg de architectonische authenticiteit.
Gevelrenovatie	Gedetailleerde conditie-inspectie van de gehele gevel, inclusief alle elementen van natuursteen; zorgvuldige reparatie van scheuren en beschadigd stucwerk waar aanwezig; conserverende reiniging van de zandsteen met behulp van niet-invasieve, lagedruk- en niet-schurende methoden; selectieve vervanging van ernstig beschadigde of verweerde zandsteenelementen door bijpassende natuursteen om compatibiliteit in kleur, textuur en duurzaamheid te garanderen; opnieuw voegen van de stenen voegen met een geschikte kalkmortel.	Behoud de structurele integriteit en esthetische waarde; voorkom vochtindringing; bescherm het erfgoed.

Geplande werkzaamheden op korte termijn

De planning voor de korte termijn omvat de werkzaamheden die in de onderstaande tabel worden weergegeven, elk gekoppeld aan doelstellingen voor erfgoedbehoud. Deze lijst is afgestemd op de verplichtingen met betrekking tot fiscale herinvestering en zal worden uitgevoerd zodra dit beheersplan is goedgekeurd .

Let op: Alle werkzaamheden in onderstaande tabel komen in aanmerking voor een vrijstelling van de vergunningsplicht en worden eenmalig uitgevoerd.

Geplande werkzaamheden op korte termijn		
Erfgoedelement / Gebied	Geplande werkzaamheden	Doel / Erfgoeddoelstelling
Smeedijzeren roosters	Roest en los materiaal worden zorgvuldig verwijderd met behulp van milde mechanische en chemische methoden die passen bij de principes van monumentenzorg. Structureel verzwakte delen worden gerepareerd of vervangen door passend smeedijzer, waarbij de originele decoratieve motieven aan de noordzijde en het verticale spijlenpatroon aan de westzijde behouden blijven. Alle hekwerken worden vervolgens behandeld met een roestwerende primer en afgewerkt met een weerbestendige, duurzame verf die geschikt is voor buitengebruik. Dit garandeert langdurige bescherming en behoudt tegelijkertijd het historische karakter en de visuele integriteit van het gebouw.	Behoud het originele metaalwerk; voorkom corrosie; behoud het historische karakter.
Ramen en deuren (hout)	Beschadigde verf wordt zorgvuldig verwijderd, rotte eikenhouten delen worden verstevigd of selectief vervangen door passend hout en alle oppervlakken worden voorbereid voor het opnieuw schilderen. Beschadigde eikenhouten delen worden zorgvuldig gerepareerd of selectief vervangen door passend hout, bestaand materiaal wordt waar mogelijk verstevigd en opnieuw geschilderd met een weerbestendige verf die geschikt is voor buitengebruik om te beschermen tegen vocht en verdere aantasting. Daarnaast worden verbeteringen aan de ventilatie aangebracht om herhaling te voorkomen en zo het behoud van deze historische raamelementen op lange termijn te garanderen. De buiten- en binnenkozijnen worden afgewerkt met een erfgoedvriendelijke, weerbestendige verf (wit) die speciaal is ontwikkeld voor buitenhout, waardoor zowel langdurige bescherming tegen vocht en UV-straling als behoud van het historische materiaal en de details wordt gewaarborgd. Onherstelbare beslagstukken worden zorgvuldig verwijderd en vervangen door identiek of getrouwd gereproduceerd messing beslag in een passend ontwerp, afmetingen en afwerking, waardoor een volledige functionele restauratie wordt gegarandeerd met respect voor het oorspronkelijke vakmanschap. Waar mogelijk worden bruikbare onderdelen gereinigd, gerepareerd en geconserveerd om zoveel mogelijk origineel materiaal te behouden in overeenstemming met de principes van erfgoedbehoud.	Bescherm hout tegen rot, UV-straling en insectenplagen; behoud de originele verbindingen en het esthetische karakter.
Platte daken (aan de straatkant)	Inspectie en volledige renovatie, inclusief waterdichting en het aanbrengen van isolatie die de historische elementen beschermt. Deze ingreep omvat het verwijderen van verouderde dakbedekking, inspectie en waar nodig reparatie van de dragende constructie, en de installatie van een nieuw waterdichtingssysteem dat past bij de historische structuur en het architectonische karakter van het gebouw. Daarnaast wordt isolatie onder de dakconstructie aangebracht om de thermische prestaties te verbeteren en tegelijkertijd de erfgoedwaarde van het monument te waarborgen. Bij de isolatiestrategie wordt prioriteit gegeven aan ademende en dampdoorlatende materialen om een goede vochtregulatie te garanderen en condensatieschade aan de historische houten constructie te voorkomen. Alle materialen en technieken worden geselecteerd in overeenstemming met de richtlijnen voor monumentenzorg, waarbij minimale ingrepen, waar mogelijk omkeerbaarheid en volledige compatibiliteit met de bestaande historische structuur worden gewaarborgd.	Voorkom waterinsijging; behoud de integriteit van het dak; bescherm de onderliggende houten dakconstructie.
Onderhoud van dakoppervlakken	Verwijdering van mos en algen. De biologische aangroei wordt zorgvuldig verwijderd met niet-schurende, milieuvriendelijke methoden om schade aan de originele leien en bijbehorende details te voorkomen.	Voorkom vochtophoping en aantasting van dakmaterialen; behoud originele leien en details.
Kelder	Het herstel van door water beschadigd metselwerk en stucwerk, en het waterdicht maken van de muren. Het beheerplan voorziet in het zorgvuldig verwijderen van beschadigde afwerkingen, gevolgd door het verstevigen van het metselwerk en het opnieuw stucen met ademende kalkmortelsystemen om de juiste vochtbalans te herstellen.	Stabiliseer de structuur; voorkom opstijgend vocht; behoud het historische bouw materiaal.
Houten vloeren	Reparatie en vervanging van gebroken/beschadigde planken; schuren en afwerking. Het renovatieplan voorziet in een zorgvuldige versteviging van gebarsten houtdelen met behulp van passende reparatietechnieken, en de discrete vervanging van ontbrekende hoeelementen door houtsoorten en profielen die overeenkomen met de rest van het huis. Het beheerplan voorziet in een zorgvuldige reparatie van beschadigde delen, selectieve vervanging en structurele versterking waar nodig. Om het hout in deze intensief gebruikte ruimtes te beschermen tegen verdere slijtage, worden de gerestaureerde vloeren afgewerkt met een verf (lichtgrijs) die speciaal is ontwikkeld voor intensief gebruikte vloeren, waardoor een goede slijtvastheid en bescherming wordt gegarandeerd. Alle ingrepen volgen het principe van minimale ingreep, waarbij zoveel mogelijk origineel materiaal behouden blijft, terwijl de visuele eenheid en structurele stevigheid van de trap worden hersteld.	Behoud de structurele stabiliteit; behoud het historische vakmanschap en het karakter van het interieur. Behoud de decoratieve en visuele integriteit; verhoog de esthetische erfgoedwaarde.
Houten trap	Het renovatieplan voorziet in een zorgvuldige versteviging van gebarsten houten delen met behulp van passende reparatietechnieken, de discrete vervanging van ontbrekende hoeelementen door houtsoorten en profielen die overeenkomen met de rest van de trap, en de voorbereiding en het opnieuw schilderen van de trap met ademende, erfgoedvriendelijke verf in een witte kleur. Alle ingrepen zullen het principe van minimale ingreep volgen, waarbij zoveel mogelijk origineel materiaal behouden blijft en tegelijkertijd de visuele eenheid en structurele degelijkheid van de trap worden hersteld.	Behoud de structurele stabiliteit; behoud het historische vakmanschap en het karakter van het interieur. Behoud de decoratieve en visuele integriteit; verhoog de esthetische erfgoedwaarde.
Gevelbekleding en houten elementen	Reparatie of vervanging van beschadigde gevelbekleding; restauratie van houten planken rond ramen. Zorgvuldige verwijdering van aangetaste en niet-originele coatings, consolidatie of selectieve vervanging van verrot hout door een passende houtsoort, en reparatie van scheuren of ontbrekende delen om de oorspronkelijke profielen te herstellen. Alle oppervlakken worden vervolgens behandeld met weerbestendige, ademende afwerkingen die speciaal zijn ontwikkeld voor erfgoedhout buitenshuis. Deze afwerkingen bieden bescherming tegen vocht, UV-straling en biologische aantasting, terwijl het historische uiterlijk van het gebouw behouden blijft. Deze ingrepen worden uitgevoerd met behulp van traditionele timmertechneken en, waar mogelijk, omkeerbare methoden, in overeenstemming met de principes van monumentenzorg.	Behoud de samenhang van de gevel; bescherm de onderliggende materialen; verbeter de uitstraling van het erfgoed. Behoud de decoratieve en visuele integriteit; verhoog de esthetische erfgoedwaarde.
Verlichting van de gevel	Installeer verlichtingsarmaturen om te zorgen voor subtiele, erfgoedvriendelijke verlichting met behulp van energiezuinige systemen. De toestemming van de burens is aangevraagd; de werkzaamheden zullen niet beginnen voordat zij akkoord zijn gegaan.	Behoud de decoratieve en visuele integriteit; verhoog de esthetische erfgoedwaarde.

7. OPVOLGING EN EVALUATIE

De onderstaande tabel zal worden gebruikt voor vervolgdoeleinden:

Geplande werkzaamheden op korte termijn					
Erfgoedelement / Gebied	Geplande werkzaamheden	Uitvoeringstechniek en materialen	Datum van uitvoering	Uitvoerder	Factuur
Smeedijzeren roosters	IJzer repareren, opnieuw schilderen en behandelen	Roest en los materiaal worden zorgvuldig verwijderd met behulp van milde mechanische en chemische methoden die passen bij de principes van monumentenzorg. Structureel verzwakte delen worden gerepareerd of vervangen door passend smeedijzer, waarbij de originele decoratieve motieven aan de noordzijde en het verticale spijlenpatroon aan de westzijde behouden blijven. Alle hekwerken worden vervolgens behandeld met een roestwerende primer en afgewerkt met een weerbestendige, duurzame verf die geschikt is voor buitengebruik. Dit garandeert langdurige bescherming en behoudt tegelijkertijd het historische karakter en de visuele integriteit van het gebouw.			
Ramen en deuren (hout)	Hout repareren, opnieuw schilderen en behandelen	Traditionele houtreparatie, met gebruik van eiken- of grenenhout dat overeenkomt met het origineel; handmatig schuren en aanbrengen met een kwast.			
Platte daken (aan de straatkant)	Renovatie, verwijdering van mos en algen, inspectie en reparatie van waterdichting.	Handmatige verwijdering van mos; reparaties met kalkmortel indien van toepassing; hoogwaardig, ademend waterdichtingsmembraan.			
Dakoppervlakken / Leien	Verwijder mos en algen	Zacht borstelen, reinigen met lage druk.			
Kelder	Herstel van door water beschadigd metselwerk en stucwerk	Hydraulische kalkmortel, compatibel met bestaand metselwerk; kalkpleister; handmatig aan te brengen; ademend vermogen gegarandeerd.			
Houten vloeren en trap	Reparatie/vervanging van gebroken planken; schuren en afwerkingsrestauratie	Eiken- of grenenhouten planken die overeenkomen met het origineel; traditionele houtverbindingen; niet-invasief schuren.			
Gevelbekleding en houten elementen	Repareer de beschadigde gevelbekleding; herstel de planken rond de ramen.	Passende houtsoorten; erfgoedvriendelijke, weerbestendige verf; handmatige toepassing			
Verlichting van de gevel	Installeer buitenverlichtingsarmaturen	Installeer verlichtingsarmaturen om te zorgen voor subtiele, erfgoedvriendelijke verlichting met behulp van energiezuinige systemen. De toestemming van de burens is aangevraagd; de werkzaamheden zullen niet beginnen voordat zij akkoord zijn gegaan.			

Langetermijn geplande werkzaamheden					
Erfgoedelement / Gebied	Geplande werkzaamheden	Uitvoeringstechniek en materialen	Datum van uitvoering	Uitvoerder	Factuur
Hellend dak met natuurlijke leien	Grondige inspectie van leien en houten constructie; vervanging van beschadigde leien door passende natuurlijke materialen; verbetering van de isolatie waar mogelijk zonder het uiterlijk te veranderen.	De werkzaamheden zullen een erfgoedgerichte aanpak volgen, te beginnen met een grondige inspectie van de leien dakbedekking en de onderliggende houten constructie om de staat en structurele integriteit te beoordelen. Beschadigde of aangetaste leien zullen zorgvuldig worden verwijderd en vervangen door passende natuurlijke leien om de visuele en materiële continuïteit met het originele dak te waarborgen. Waar mogelijk zal de isolatie discreet worden verbeterd met ademende, compatibele materialen om de thermische prestaties te verbeteren zonder het historische uiterlijk of karakter van het dak aan te tasten.			
Facade	Gevelrenovatie aan alle 3 zijden (noord, west en zuid).	Gedetailleerde conditie-inspectie van de gehele gevel, inclusief alle elementen van natuursteen; zorgvuldige reparatie van scheuren en beschadigd stucwerk waar aanwezig; conserverende reiniging van de zandsteen met behulp van niet-invasieve, lagedruk- en niet-schurende methoden; selectieve vervanging van ernstig beschadigde of verweerde zandsteenelementen door passende natuursteen om compatibiliteit in kleur, textuur en duurzaamheid te garanderen; opnieuw voegen van de stenen voegen met een geschikte kalkmortel.			

8. AANVULLENDE TOEVOEGINGEN



	Geef in deze kolom aan: "niet van toepassing" (en dus niet bijgevoegd) of de verwijzing naar het hoofdstuk met paginanummer of het nummer van de bijlage (indien bijgevoegd).
Omtrek van het gebied waarvoor een beheersplan wordt opgesteld (met schaal en noordpijl)	4 pagina's
Lijst met geplande activiteiten	45 pagina's
Lijst van handelingen waarvan de uitvoering is vrijgesteld van toestemming.	45 pagina's
Lijst van ZEN-erfgoed met aanduiding op de kaart.	Niet van toepassing
Lijst met ontwikkelingsprojecten voor openbaar erfgoed	Niet van toepassing
Lijst met werkzaamheden aan bomen en struiken waarvoor een vergunning vereist is.	Niet van toepassing
Lijst van culturele objecten (met een aparte vermelding voor culturele objecten die niet onder het beschermingsbesluit vallen)	Niet van toepassing
Lijst van de werken die zijn opgenomen in de Vlaamse Meesterwerkenlijst.	Niet van toepassing
Lijst van geplande werkzaamheden aan een orgel van na de Eerste Wereldoorlog.	Niet van toepassing
Extra bijlagen (bijv. foto's, enz.)	49 pagina's