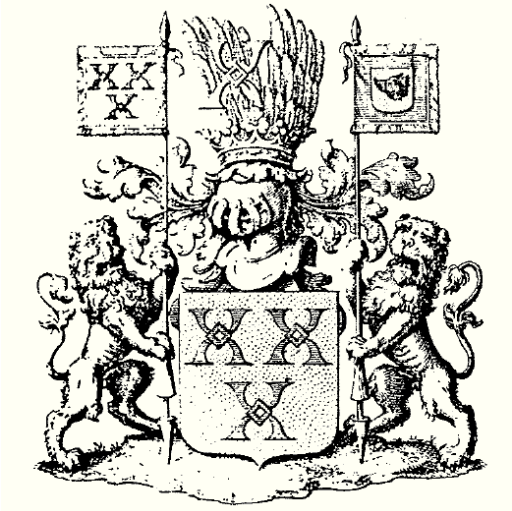
Agentschap
Onroerend
Erfgoed

BEHEERSPLAN HUIS VAN BOISSCHOT



Huis van Boisschot

Zaventem

Beschermd als :

- *monument overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 3 maart 1976*
- *dorpsgezicht overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 3 maart 1976*

Beheersplan opgemaakt door: ebtca, Vijverstraat 6, 1930 Zaventem

Opdrachtgever: Enclave, Kerkstraat 1, 1930 Zaventem

Datum ter goedkeuring ingediend: 27/10/'17

INHOUDSTAFEL

1. IDENTIFICATIE EN AFBAKENING VAN HET ONROEREND ERFGOED 5
1.1 DOELSTELLING VAN HET BEHEERSPLAN 5
1.2 IDENTIFICATIE EN GRAFISCHE AFBAKENING 5
1.2.1 MONUMENT 'HUIS VAN BOISSCHOT', SINDS 01/07/1987 6
1.2.2 BESCHERMD DORPSGEZICHT, SINDS 01/07/1987 8
1.2.3 BOUWKUNDIG ERFGOED, SINDS 05/10/2009 9
1.2.4 GEWESTPLAN 10
1.2.5 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN (RSV) 10
1.2.6 GEWESTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN 10
1.2.7 GECOÖRDINEERD RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAAMS-BRABANT 10
1.2.8 GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN ZAVENTEM 10
2. HISTORISCHE NOTA 11
2.1 INLEIDING 11
2.2 BOUWGESCHIEDENIS 12
2.3 BESCHRIJVING 15
2.3.1 KERKSTRAAT 1/3 15
2.3.2 KERKPLEIN 1 16
3. BESCHRIJVING EN INVENTARIS VAN DE ERFGOEDELEMENTEN VAN HET ONROEREND ERFGOED .. 17
3.1 ALGEMENE BESCHRIJVING/TYPERING EN RUIMTELIJKE CONTEXT 17
3.2 BESCHRIJVING VAN DE VERSCHILLENDE ELEMENTEN VAN HET BOUWKUNDIG ERFGOED .. 17
3.2.1 OPMETINGSPLANNEN VAN BESTAANDE TOESTAND 17
3.2.2 INVENTARIS HISTORISCH EXTERIEUR/INTERIEUR 26
3.2.3 DIAGNOSENOTA: BEKNOPT SCHADEPATROON ERFGOEDELEMENTEN 37
4. BESCHRIJVING VAN DE ERFGOEDWAARDEN VAN HET ONROEREND ERFGOED 49
5. ONDERBOUWDE VISIE OP HET TOEKOMSTIG BEHEER VAN HET ONROEREND ERFGOED 54
5.1 HOOFDDOELSTELLINGEN 54
5.2 NEVENDOELSTELLINGEN 54
6. OPSOMMING VAN DE WERKZAAMHEDEN 56
6.1 INSTANDHOUDINGSWERKEN 56
6.2 EENMALIGE WERKEN 56
6.2.1 VERBOUWING ZOLDERRUIMTE, EXTERIEUR/INTERIEUR 56
6.2.2 UNIFICERENDE ELEMENTEN 58
6.2.3 VERVANGEN BUITENSCHRIJNWERK 59

6.2.4 UITBREIDING KEUKEN 60
6.2.5 TECHNISCHE INSTALLATIES 61
6.3 ONDERHOUD ERFGOEDWAARDEN: WEDERKERIGE MAATREGELEN 61
6.4 OPSOMMING VAN DE WERKZAAMHEDEN 62
7. MANIER EN TIJDSTIP VAN OPVOLGING 67
7.1 INSTANDHOUDINGSWERKEN 67
7.2 EENMALIGE WERKEN 67
7.3 ONDERHOUD ERFGOEDWAARDEN: WEDERKERIGE MAATREGELEN 68
8. BIJLAGEN 69

1. IDENTIFICATIE EN AFBAKENING VAN HET ONROEREND ERFGOED

1.1 Doelstelling van het beheersplan

Het voormalige Huis Van Boisschot ligt op de hoek van het Kerkplein en de Kerkstraat in Zaventem. Samen met de constructies in de Vijverstraat vormde het vermoedelijk een groot complex met in U-vorm ingeplante gebouwen. Dit complex kan opklimmen tot de 17de-18de eeuw, maar werd later verbouwd. Aan de Kerkstraat bevindt zich een breukstenen woonhuis waarvan de kern en enkele elementen oorspronkelijk zijn, maar waarvan het huidig uitzicht resulteert van een wederopbouw in neotraditionele stijl. In 1987 werd het Huis Van Boisschot beschermd als monument. De onmiddellijke omgeving werd beschermd als dorpsgezicht.

De woningen zijn door de jaren heen aangepast zonder rekening te houden met de erfgoedwaarden en zonder een algemene visie. Daarnaast voldoen de huidige woningen niet meer aan de huidige woonnormen en energieprestatieregelgeving.

Het implementeren van deze nieuwe regelgevingen rekening houdend met de erfgoedwaarden en de historische context zal de basis vormen voor dit beheersplan.

1.2 Identificatie en grafische afbakening

"De identificatie en grafische afbakening van het onroerend erfgoed of erfgoedlandschap of van het deel ervan dat een opzichzelfstaand geheel vormt, waarvoor het nodige beheersplan zal worden opgemaakt."

Het beheersplan zal specifiek worden opgemaakt voor de middelste woning (Kerkstraat 1) als 'deel' van het grotere 'geheel' nl Huis Van Boisschot (Kerkstraat 3 en Kerkplein 1) in zijn beschermde nabije omgeving.

1.2.1 Monument ‘Huis van Boisschot’, sinds 01/07/1987

overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 3 maart 1976, om reden van historische en in casu architecturale waarden

- Kerkplein 1, 1930 Zaventem, 2de afdeling, sectie C, perceelnummer 100E, eigendom van [redacted]
- Kerkstraat 1, 1930 Zaventem, 2de afdeling, sectie C, perceelnummer 97C, eigendom van Enclave NV
- Kerkstraat 3, 1930 Zaventem, 2de afdeling, sectie C, perceelnummer 97E, eigendom van [redacted]





Kerkplein 1, Kerkstraat 1/3

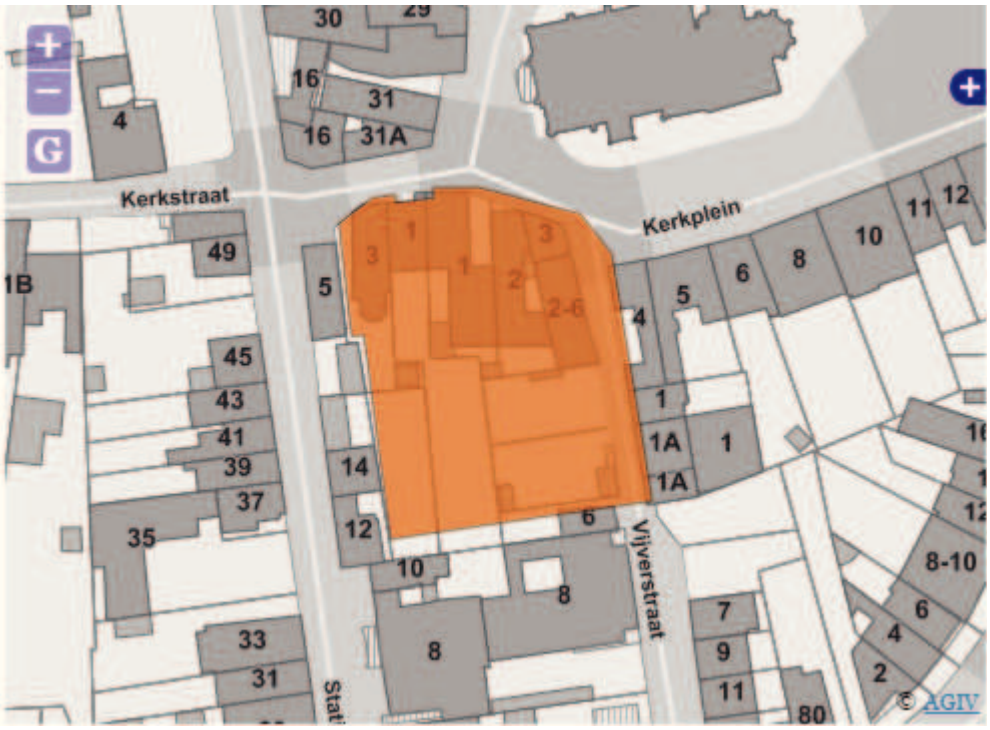


Kerkstraat 1/3

1.2.2 Beschermd dorpsgezicht, sinds 01/07/1987

overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 3 maart 1976, om historische waarden.

Het voormalige 'Huis van Boisschot' en de onmiddellijke omgeving met aanpalende Vijverstraat.(dorpswoningen 2-6)



De dorpswoningen zijn oorspronkelijk verankerde, zandstenen constructie van één bouwlaag onder zadeldak, in oorsprong vermoedelijk opklimmend tot de tweede helft van de 19de eeuw, aangezien er op de Poppkaart van omstreeks 1860 geen bebouwing is aangegeven op dit perceel; naderhand verhoogd met baksteen tot anderhalve bouwlaag.

Het betreft een typisch voorbeeld van de lokaal gebruikelijke zandsteenbouw; bij de eerste inventariscampagne in de jaren 1970 waren er drie kleine woningen met een gecementeerde lijstgevel aan de straat; vandaag zijn deze gevels gedecapeerd en gerenoveerd; het ensemble van drie woningen werd omgevormd tot één enkele woning; twee deuren werden gesupprimeerd. Eenvoudige rechthoekige muuropeningen met zandstenen rechtstanden en vernieuwde houten lateien en hardstenen lekdrempels; ook het schrijnwerk werd vernieuwd.

De zijgevel met schouderstukken wordt gemarkeerd door bakstenen vlechtingen; een bouwnaad en baksteengebruik verwijzen naar de latere verhoging. Ook de resten van een zandstenen omheiningsmuur in het verlengde werden gerenoveerd en verhoogd, ten dele met baksteen.[1]

[1] Kennes, Hilde 2014: Dorpswoningen, Inventaris Onroerend Erfgoed [online], https://id.erfgoed.net/teksten/158926



dorpswoningen 2-6

'als specifieke erfdienstbaarheden gelden: Sloping van de drie bouwvallige woningen in de Vijverstraat is toegestaan onder de strikte voorwaarde ze te vervangen door een gelijkwaardige nieuwbouw die ± 2/3 van de huidige oppervlakte besluit met tuin naast de woning, afgesloten door een tuinmuur langs de straatkant.

Ten einde het gesloten karakter van de pleinwand in de nabijheid van de kerk maximaal te behouden, dient de mogelijkheid onderzocht te worden om het rooiplan van 1956 aan de westkant, vanaf het Kerkplein tot op de hoogte van perceel 1O1 h te herzien.

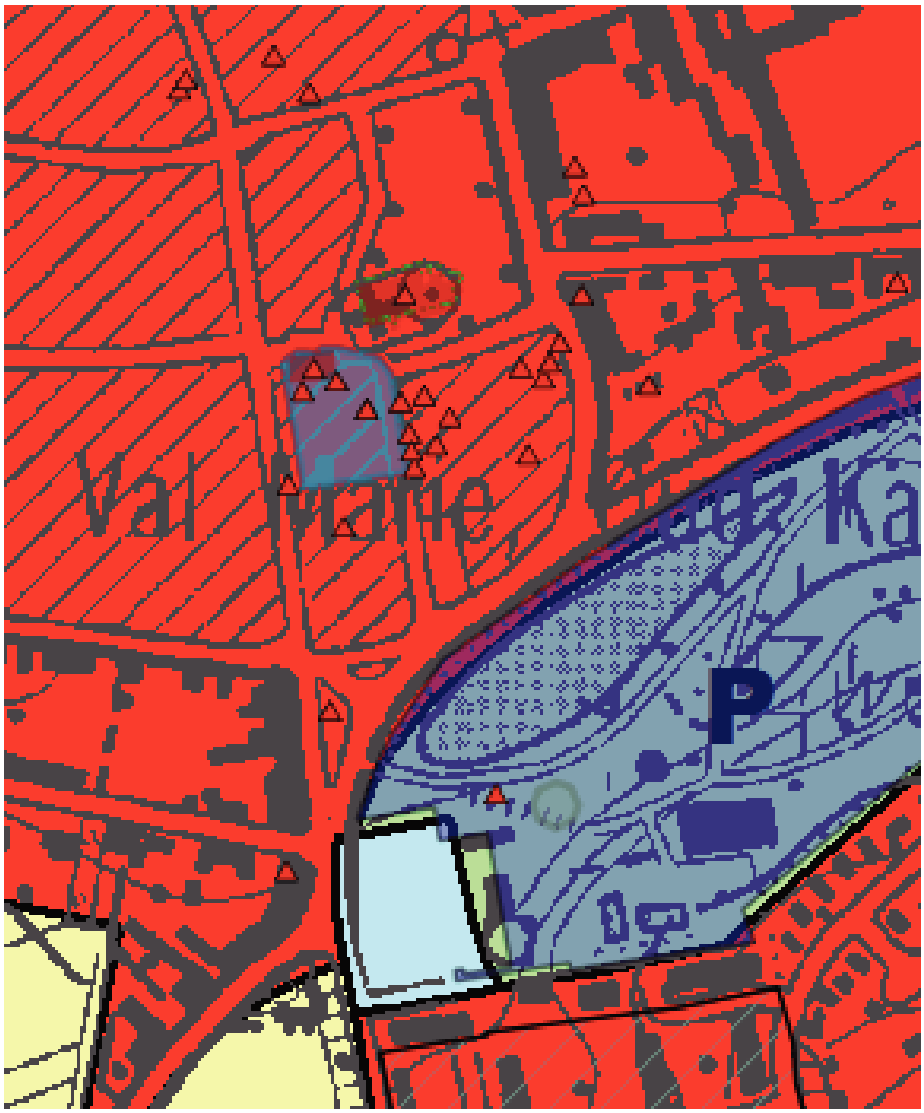
De deels in natuursteen, deels in baksteen opgetrokken (eventueel te verplaatsen) omheiningsmuur langs de Vijverstraat dient behouden te blijven. '

1.2.3 Bouwkundig erfgoed, sinds 05/10/2009

- *Hotel de Boisschot, Kerkplein 1*
  ID : R40886
  Lambertcoordinaten : 157339.15 174520.37

- *Hotel de Boisschot, Kerkstraat 1-3*
  ID : R40889
  Lambertcoordinaten : 157328.4 174526.44, 157322.96 174515.71

1.2.4 Gewestplan



Het goed is volgens het gewestplan gelegen in de zone 0100 (woongebieden) (cf KB 28 december 1972)

1.2.5 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

Binnen het Ruimtelijk Structuurplan (RSV) is Zaventem gelegen binnen het metropolitane gebied van de 'Vlaamse Ruit'.

1.2.6 Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan

Het goed is gelegen binnen de afbakeningslijn van het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (GRUP) voor het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel (VSGB).

1.2.7 Gecoördineerd Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant

Binnen het ruimtelijk Structuurplan van Vlaams-Brabant is de woning gelegen binnen de verstedelijkte ruimte van de stad Brussel. Binnen het hypothetisch Vlaams stedelijk gebied rond Brussel bevindt het zich tevens langs de infrastructuurbundel tussen Brussel en Leuven.

1.2.8 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Zaventem

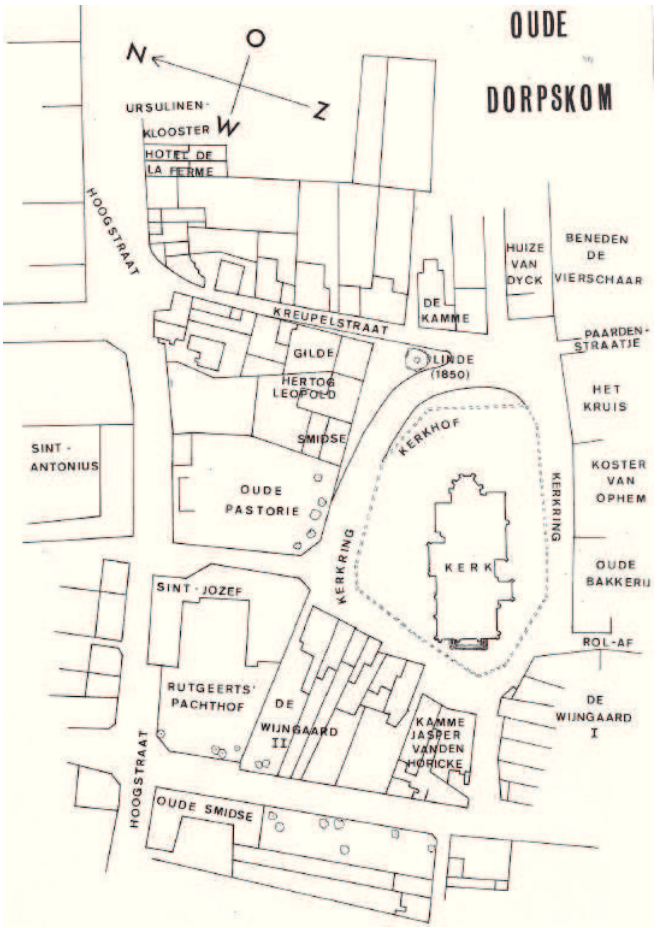
Binnen het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Zaventem ligt het goed op de activiteiten as in de centrumzone van Zaventem zelf.

2. HISTORISCHE NOTA

"Een historische nota, die op basis van geschreven of iconografische bronnen en van archeologische of natuurwetenschappelijke bevindingen of sporen een helder inzicht geeft in de totstandkoming en ontwikkeling van het onroerend erfgoed of erflandschap vanaf zijn ontstaan tot de huidige toestand."

2.1 Inleiding

Rond de St. Martinuskerk van Zaventem ontstond de dorpsgemeenschap. Vele oude woningen zijn reeds verdwenen. Enkele bleven nochtans bewaard.



de oude dorpskom [2]

Het belangrijkste gebouw was "De Wijngaard" tussen de Stationsstraat en de Vijverstraat langsheen de Kerkstraat. Het werd vernoemd als 'De Wijngaard", het Hôtel de Boisschot", "het landhuis de Thisquen" en het "Pachthof Grietens. Allemaal namen voor eenzelfde gebouw. In 1463 sprak men van een woonst die ijdel is geheeten "den Wijngaard."
Het was een U-vormig complex dat opkomt tot de 17de, 18de eeuw.[3]

[2] LAUWERS J. 1979: Zaventem: zijn watermolens, zijn Sint-Martinus, zijn luchthaven, 71

[3] VANNOPPEN H. 1981: De geschiedenis van Zaventem, VI De Volkskunde, 703

2.2 Bouwgeschiedenis

Het ensemble is gelegen op de plaats van het oorspronkelijke Huis De Wijngaard, dat voor het eerst vermeld werd in 1463 wanneer er een akte werd opgesteld door Jan van der Meeren, die de Wijngaard verpandde voor 14 Rijnse gulden. In het midden van de 16de eeuw komt het geheel in bezit van Hendrik van der Meeren. Volgens de beschikbare literatuur bouwde Ferdinand de Boisschot in 1607 of 1609 hier 'een schoon stenen huis'.
Het erf besloeg de hele ruimte tussen de huidige Kerkstraat, Stationsstraat, Hector Henneaulaan en Vijverstraat. Ferdinand de Boisschot (1560-1649) die in 1605 dorpsheer werd van Zaventem, was markies van Groot-Bijgaarden en kanselier van de koning van Spanje in het hertogdom Brabant. Op 27 maart 1621 werd hij wegens speciale verdiensten tot baron verheven waardoor de heerlijkheid Zaventem een baronie werd. Ter gelegenheid hiervan zou hij de Sint-Martinusparochie het schilderij van Sint-Martinus van de hand van Antoon Van Dijck geschonken hebben.
Aangezien Ferdinand De Boisschot meestal verbleef in zijn kasteel in Groot-Bijgaarden of in het Huis van Zaventem in Brussel werd de woning op 12 november 1635 verkocht aan drossaard Frans Van Ophem. De adellijke familie de Thisquen was eigenaar in de 18de eeuw; Jan Remakel de Thisquen, heer van Wau, die het geheel had aangekocht in 1721 liet de 'schoone hoffstede' verbouwen tot een 'speelgoet'. Zijn zoon Jan-Willem de Thisquen die het erfde had schulden en verkocht de boomgaard; op die plaats zouden later het gemeentehuis en de gemeenteschool worden gebouwd. De leggers van het primitief kadaster (1829) vermelden Jan Antoon Grietens, de toenmalige gemeentesecretaris, als eigenaar van het deel Kerkplein nummer 1 en Kerkstraat 1 dat toen één geheel vormde; hij verwierf in 1843 ook het gedeelte Kerkstraat 3, op dat ogenblik eigendom van Emanuel Dupont. In 1864 worden de eigendommen verkocht en opnieuw van elkaar gescheiden, Kerkplein 1 enerzijds en Kerkstraat 1-3 anderzijds, in 1874 gevolgd door een opsplitsing van het laatste deel in twee panden.
Hoewel het geheel volgens de literatuur zou opklimmen tot de vroege 17de eeuw en verbouwd werd in de eerste helft van de 18de eeuw verschilt de inplanting weergegeven op de Ferrariskaart van 1771-1777 grondig met het primitief kadasterplan: waar Ferraris twee vrijstaande volumes toont, een L-vormig volume ten westen en een rechthoekig ten oosten met ertussenin een kleiner blokvormig volume, geeft het primitief kadasterplan een volume weer dat duidelijk herkenbaar is in de huidige configuratie. Vermoedelijk gebeurden de grootste aanpassingen dus in het laatste kwart van de 18de of het eerste kwart van de 19de eeuw. In 1900 wordt het huidige aansluitende schuurvolume ingetekend, ter vervanging van een ouder niet aansluitend volume.
Voortgaande op oude foto's van 1942 en 1944, bewaard op het Koninklijk Instituut voor het Kunstpatrimonium, blijkt de restauratie in neotraditionele stijl van nummer 1 te dateren van na de Tweede Wereldoorlog; nummer 3 zou al vroeger zijn neotraditioneel uitzicht verkregen hebben aangezien het in zijn huidige vorm al zichtbaar is op foto's van tijdens de Tweede Wereldoorlog.[4]

[4] Kennes, Hilde 2014: Hotel de Boisschot, Inventaris Onroerend Erfgoed [online], https://id.erfgoed.net/teksten/158443



Ferraris 1771-1778



Vandermaelen 1850



P.C. Popp 1842-1880

2.3 Beschrijving

2.3.1 Kerkstraat 1/3

Het betreft in kern een traditioneel pand, vermoedelijk opklimmend tot de 17de of 18de eeuw, waarvan het huidige uitzicht het resultaat is van een neotraditionele restauratie van tijdens of na de Tweede Wereldoorlog, zoals blijkt uit oude foto's. Beide panden zijn opgetrokken uit de lokale zandsteen met duidelijk onderscheid tussen oude en nieuw.
Het pand Kerkstraat 1 is onderkelderd en telt drie traveeën en twee bouwlagen onder een leien zadeldak met de nok parallel aan de straat. De sterk verhoogde begane grond, ten dele het resultaat van het hellende straatniveau, is toegankelijk via een steektrap, gedeeltelijk overdekt door een bekronende rechthoekige erker als resultaat van de restauratie; ook de kruiskozijnen werden opnieuw ingebracht. De eenvoudige houten kroonlijst wordt onderbroken voor een getrapt dakvenster. De rechter zijgevel is eveneens getrapt (zes treden + topstuk). De gecementeerde achtergevel heeft rechthoekige muuropeningen met uitgewerkte rondboogvelden.

Het pand Kerkstraat 3 bestaat uit een volume onder zadeldak met de nok parallel aan de straat en een getrapte westgevel waarin de toegang zit; dit gedeelte wordt voorafgegaan door een onderkelderd, gekanteeld volume op vierkante plattegrond onder plat dak, oorspronkelijk twee bouwlagen, bij de restauratie in de jaren 1940 verhoogd tot drie. Aan de zijde van de Kerkstraat is de gevel geopend door kruiskozijnen en een kloosterkozijn, als resultaat van de neotraditionele restauratie; de westgevel van het achtergelegen volume heeft een eenvoudige rondboogdeur, een drielicht en voorts eenvoudige rechthoekige vensters. Tegen de achtergevel met rechthoekige muuropeningen is er een lagere, eveneens gekanteelde aanbouw.[5]

[5] Kennes, Hilde 2014: Hotel de Boisschot, Inventaris Onroerend Erfgoed [online], https://id.erfgoed.net/teksten/158443

2.3.2 Kerkplein 1

Het pand Kerkplein 1 is het meest oorspronkelijke deel; het betreft een in kern traditioneel woonhuis van vijf traveeën en twee en een halve bouwlaag onder een half schilddak (mechanische pannen); op een oude prentkaart, verzonden in 1901, waarop ook het kerkhof rond de kerk nog aanwezig is, is het pand afgebeeld met een zadeldak voorzien van dakkapellen tussen zijtrapgevels.



oude prentkaart

Het geheel is haaks op de straat ingeplant met aan de oostzijde een kleine, voorheen gekasseide binnenkoer, gedeeltelijk omgeven door een zandstenen muur met aan de straat bewaarde hekkenpijlers. De woning werd volledig opgetrokken uit lokale zandsteen, vandaag witgekalkt, op een afgeschuinde plint met keldervensters. De rechthoekige muuropeningen zijn meestal aangepast en/of gedicht; op hogervermelde prentkaart zijn de vensters althans op de bovenverdieping nog niet gedicht. De vensters zijn vandaag voorzien van hardstenen lekdrempels; sporadisch zijn er nog sporen van de oorspronkelijke zandstenen omlijstingen. De kleinere, steekbogige bovenvensters zijn later ingebracht. De zware classicistische, eind-18de-eeuwse poortomlijsting van bepleisterde zandsteen is momenteel deels gedicht en vervangen door een venster; het betreft een geblokte entablementomlijsting met diamantkopsluitsteen, flankerende pilasters en een geaccentueerd hoofdgestel met trigliefen en een sterk uitspringende kroonlijst. De eenvoudige, omlopende houten kroonlijst rust aan de straatzijde op klossen en een tandlijst.[6]

[6] Agentschap Onroerend Erfgoed 2017: Hotel de Boisschot, Inventaris Onroerend Erfgoed [online], https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/40886

3. BESCHRIJVING EN INVENTARIS VAN DE ERFGOEDELEMENTEN VAN HET ONROEREND ERFGOED

"Een inventarisatie van de erfgoedelementen binnen de afbakening. De huidige toestand wordt geïllustreerd met recente plannen en foto 's die een duidelijk beeld geven van het onroerend erfgoed of erfgoedlandschap, of van het deel ervan dat een opzichzelfstaand geheel vormt.

3.1 Algemene beschrijving/typering en ruimtelijke context

Het beheersplan beschrijft specifiek de middelste woning (Kerkstraat 1) als 'deel van het grotere 'geheel' nl Huis Van Boisschot (Kerkstraat 3 en Kerkplein 1) in zijn beschermde nabije omgeving.

Het geheel is beschermd als monument omwille van het algemeen belang gevormd door de historische waarde.
De architecturale waarde van woning kerkplein 1 is hierbij dé referentie voor dit beheersplan omwille van 'meest oorspronkelijke' .

In **bijlage 1** bevindt zich het inspectierapport B-62/21919/2011/B van monumentenwacht Vlaams-Brabant met bijhorend plan van de bestaande toestand.

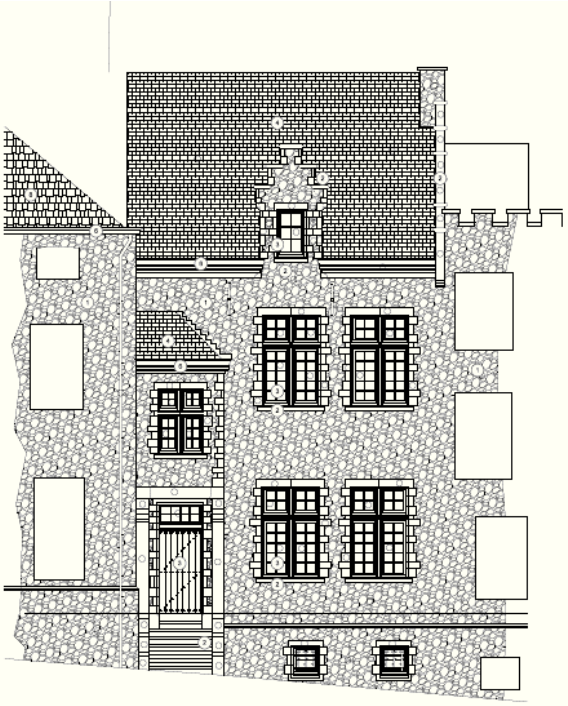
3.2 Beschrijving van de verschillende elementen van het bouwkundig erfgoed

3.2.1 Opmetingsplannen van bestaande toestand

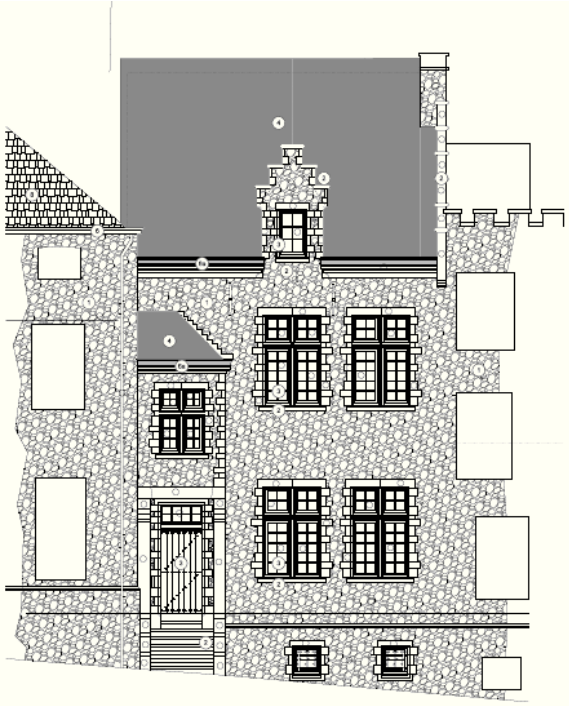
Volgende plannen geven de situatie weer voor/na de goedgekeurde bouwvergunning dd 17/10/2016 ref B.1267-Z/180/199/16 voor het verbouwen van de zolderruimte. (**bijlage 2**)


SECTIE C 97 f
KERKSTRAAT 1
WONING
SECTIE C 97 e
KERKSTRAAT 3
WONING
SECTIE C 100 e
KERKPLEIN 1
WONING
kerkstraat

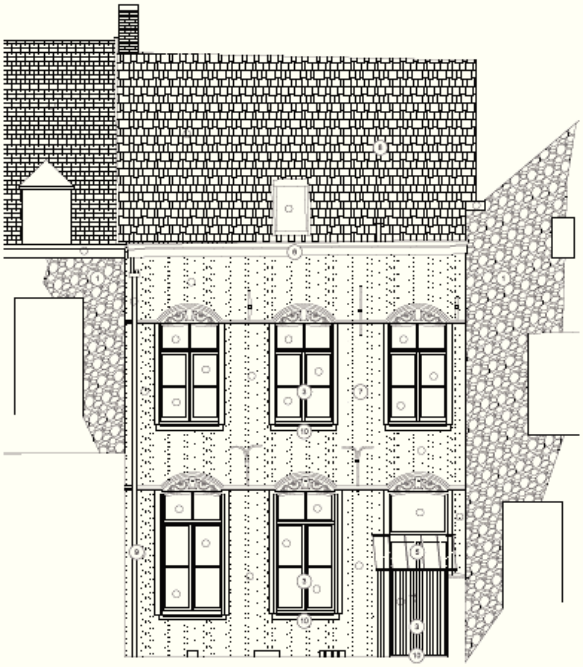
inplanting



VOORGEVEL BESTAAND



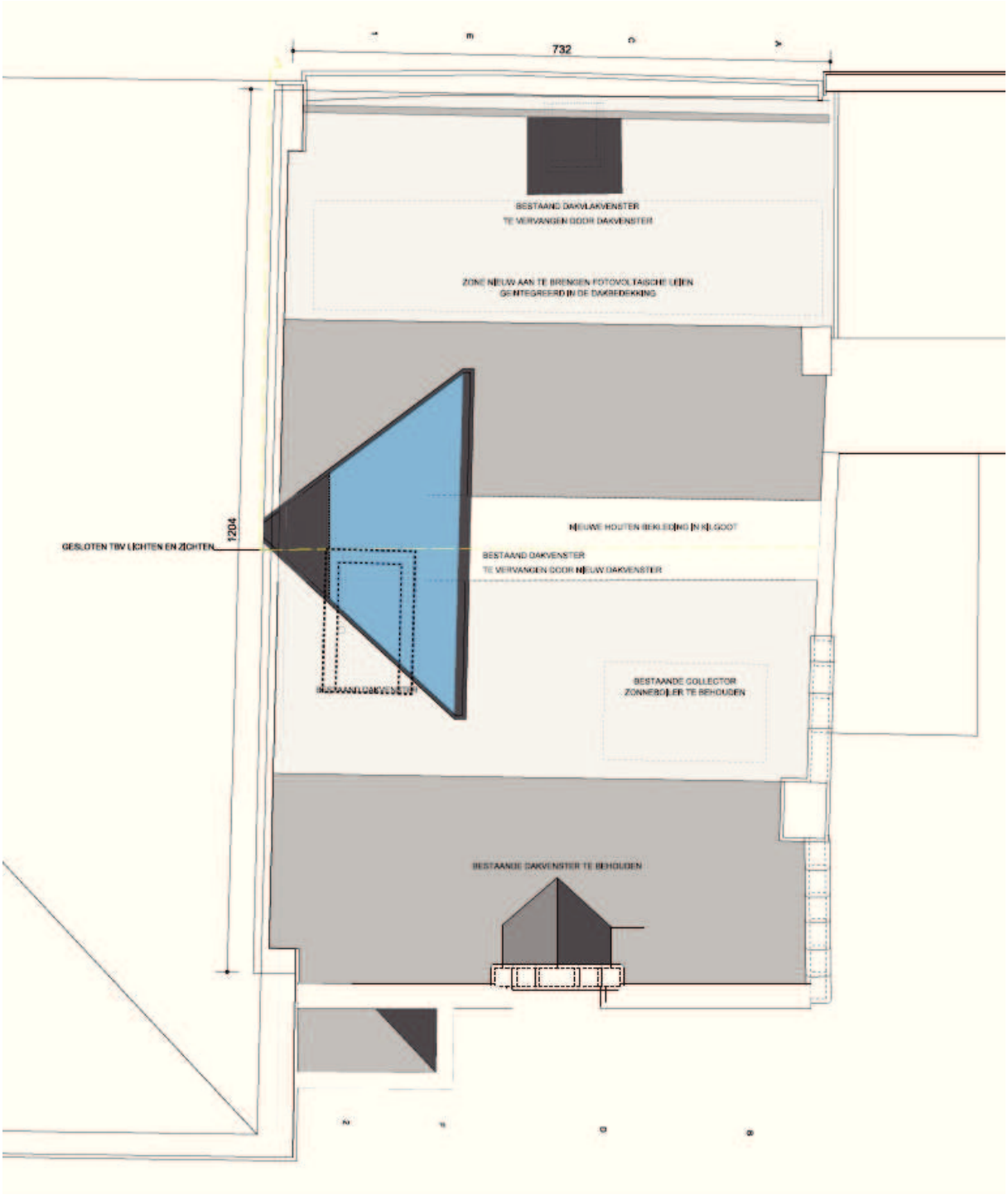
VOORGEVEL NIEUW



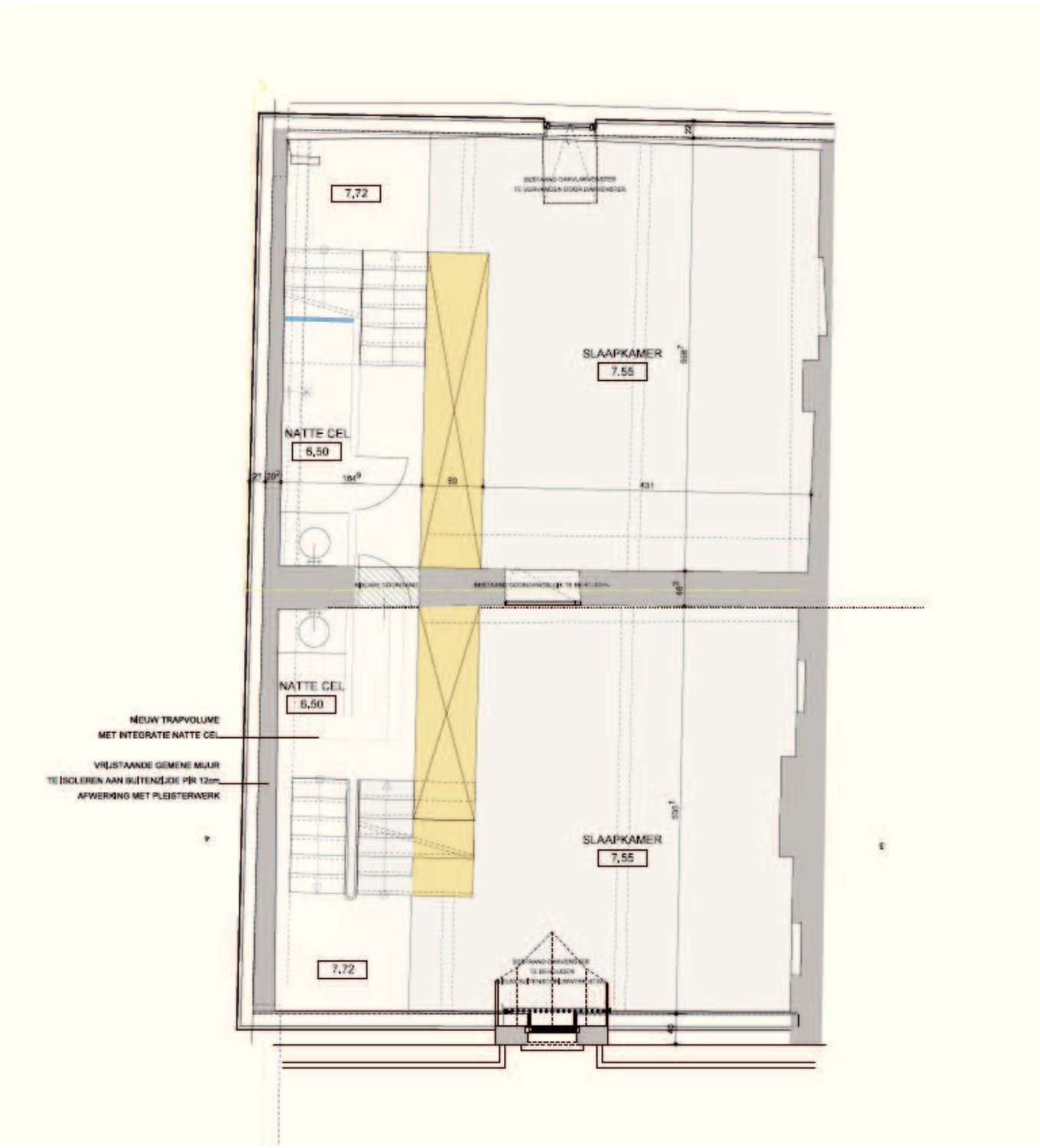
ACHTERGEVEL BESTAAND



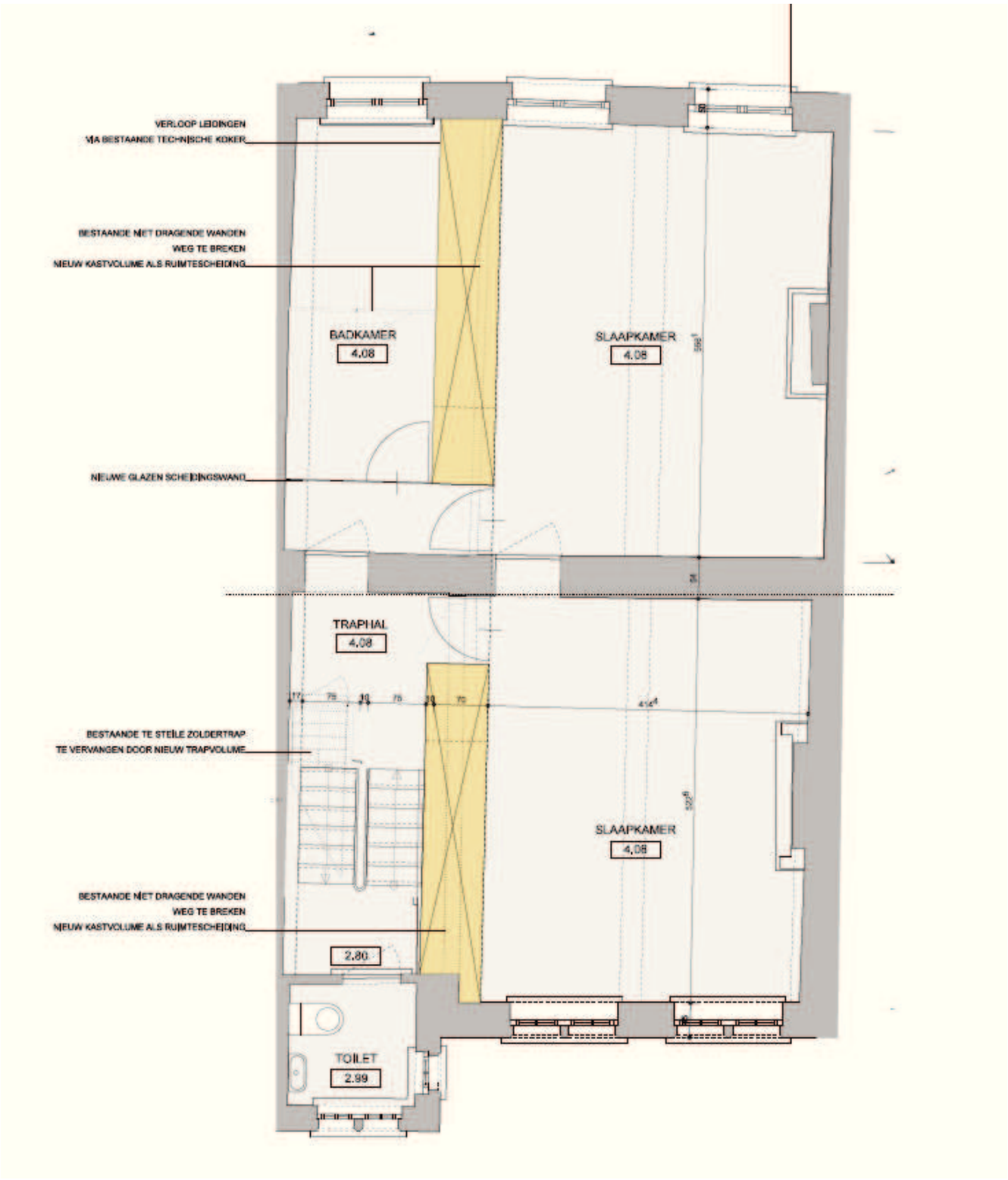
ACHTERGEVEL NIEUW


732
BESTAAND DAKVLAKVENSTER
TE VERVANGEN DOOR DAKVENSTER
ZONE NIEUW AAN TE BRENGEN FOTOVOLTAISCHE LEIEN
GEINTEGREERD IN DE DAKBEDEKKING
1204
GESLOTEN TBV LICHTEN EN ZICHTEN
NIEUWE HOUTEN BEKLEDING IN KILGOOT
BESTAAND DAKVENSTER
TE VERVANGEN DOOR NIEUW DAKVENSTER
BESTAANDE COLLECTOR
ZONNEBOILER TE BEHOUDEN
BESTAANDE DAKVENSTER TE BEHOUDEN

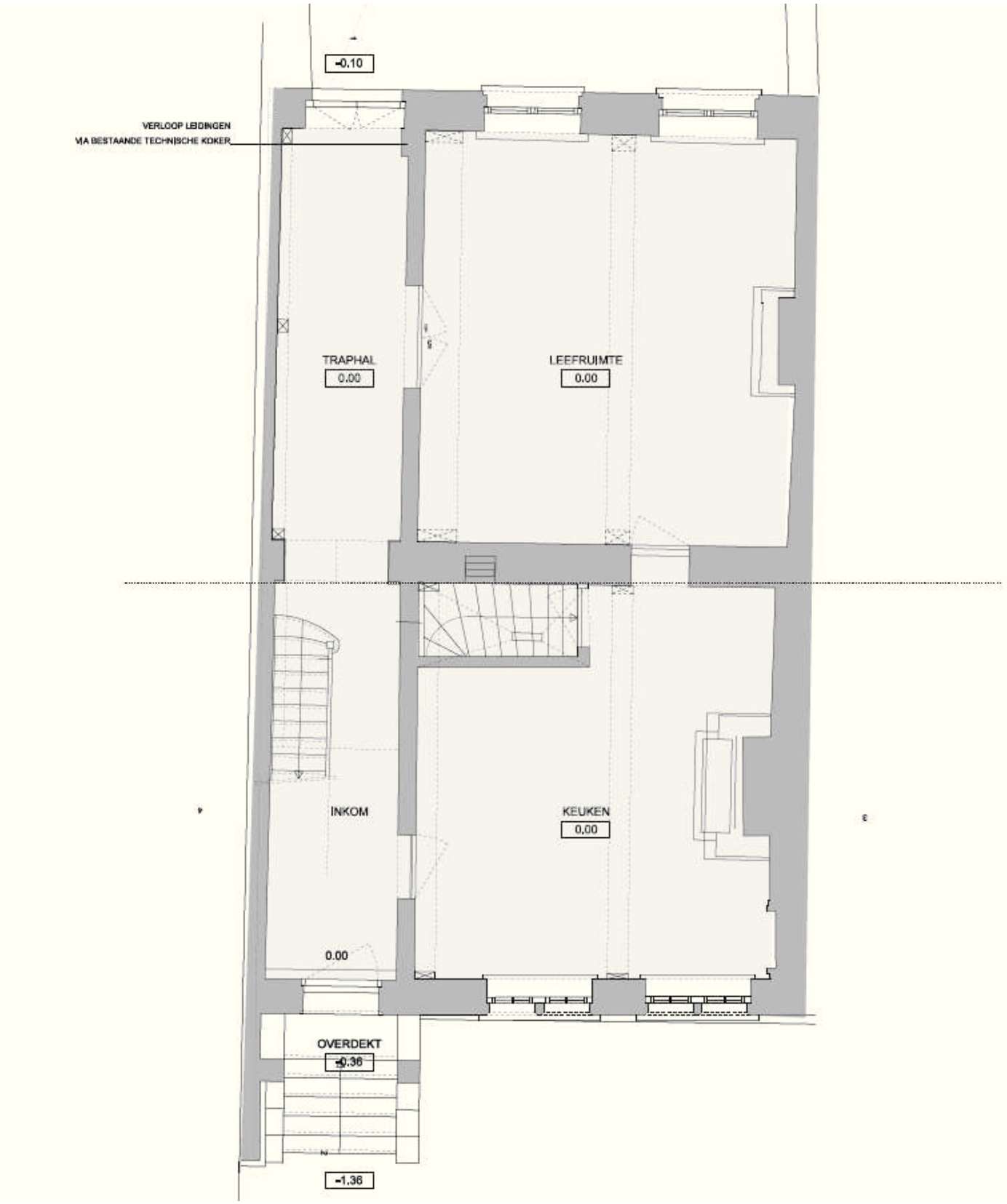
dakplan


7,72
SLAAPKAMER
7.55
NATTE CEL
6,50
NATTE CEL
6,50
NIEUW TRAPVOLUME
MET INTEGRATIE NATTE CEL
VRIJSTAANDE GEMENE MUUR
TE ISOLEREN AAN BUITENZIJDE PIR 12cm
AFWERKING MET PLEISTERWERK
SLAAPKAMER
7,55
7,72

zolderplan



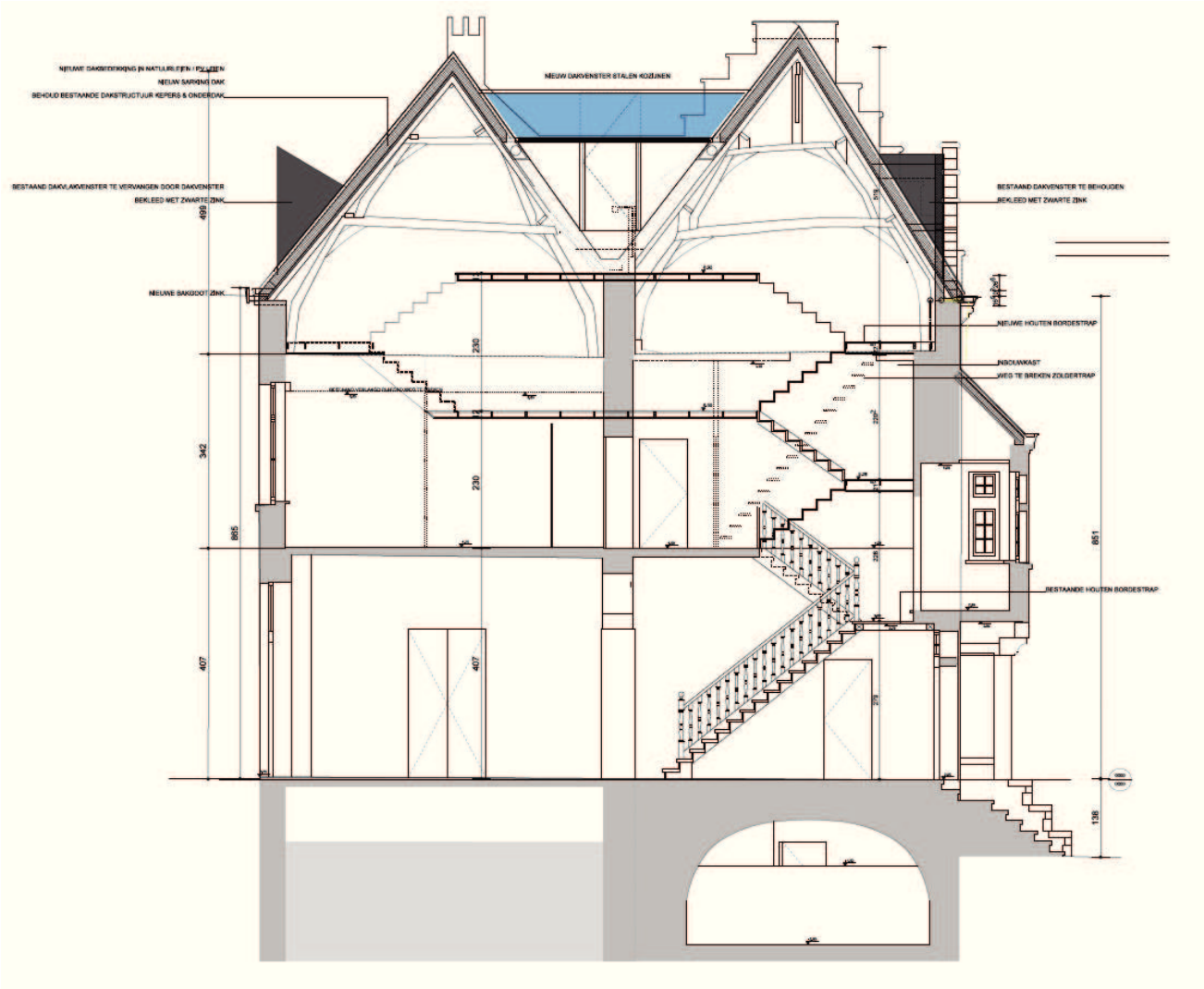
verdiepingsplan



gelijkvloers


VERMOEDELIJK VERLOOP VERZAMELLEIDING REGENWATER
BESTAANDE REGENWATERPUT
VERMOEDELIJKE INHOUD +/- 5,000 liter
VERMOEDELIJK VERLOOP ONDERGRONDSE VERZAMELLEIDING AFVALWATER
VERMOEDELIJK VERLOOP ONDERGRONDSE OVERLOOP REGENWATERPUT
KRUIPRUIMTE
KELDER
-2,90
STOOKPLAATS
-2.90
ELECTRICITEIT
WATER
GAS
BESTAANDE AANSLUITING RIOLERING
BLIJFT ONGEWIJZIGD

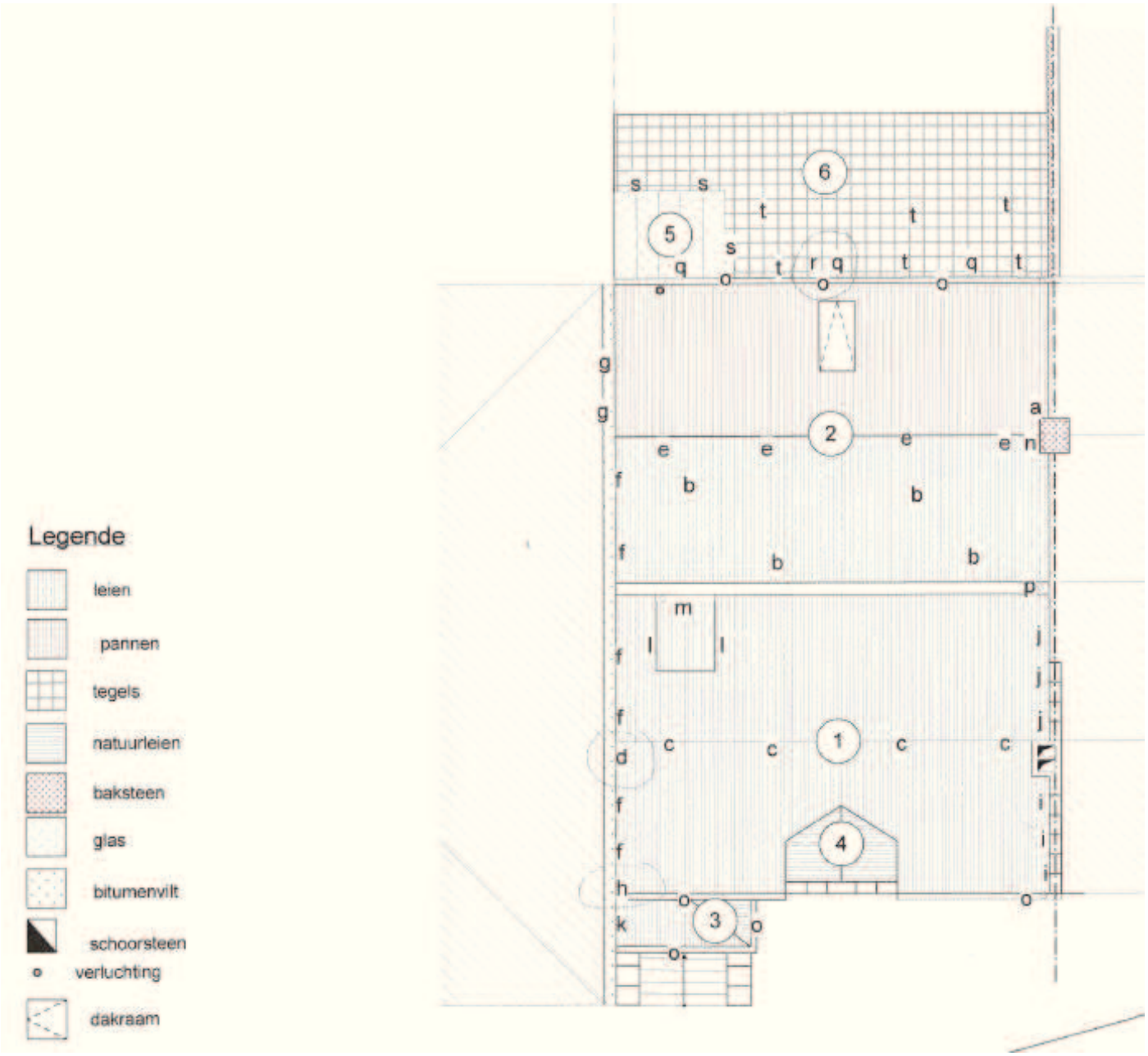
kelderplan



Langsdoorsnede

3.2.2 Inventaris historisch exterieur/interieur

Deze inventaris omvat een geïllustreerde beschrijving van de daken en gevels evenals een geïllustreerde beschrijving van het interieur van de verschillende verdiepingen.



3.2.2.1 Bouwkundige inventaris exterieur daken

Het dak bestaat momenteel uit 2 zadeldaken [1, 2] met tussenliggende zakgoot [p]. Het noordelijke zadeldak [1] is afgewerkt met natuurleien, op de meeste plaatsen worden deze bevestigd met koperen leihaken. De leien worden rechtstreeks op de bebording bevestigd. Het zuidelijk zadeldak [2] is daarentegen op het noordvlak afgewerkt in cementleien en het zuidelijk vlak in pannen. Er wordt een asbestinventaris opgemaakt (door Oesterbaai, Aartselaar) wegens vermoeden van asbesthoudende leien op het noordvlak.



zadeldaken [1,2] tpv zakgoot [p]

Het inspectierapport B-62/21919/2011/B van monumentenwacht Vlaams-Brabant (bijlage 1) maakt melding van 'historisch waardevolle nokstukken' tpv het noordelijk zadeldak [1,c]. Hierbij werd het oostelijk nokstuk vervangen en is niet meer van hetzelfde type als de historische nokstukken.
De nok van het zuidelijk dak [2,e] is bekleed met loodslabben.

Tpv de voorgevel en de zakgoot is een dakvenster [4,m] voorzien. Tpv de achtergevel is een dakvlakvenster voorzien.

In overleg met Onroerend Erfgoed werd een zonnecollector in 2008 (onzichtbaar) geplaatst tussen de twee zadeldaken op het zuidvlak van het noordelijk zadeldak [1].

De voor- en achtergevel hebben een uitkragende bakgoot bekleed met zink. De eenvoudig uitgevoerde boeiplanken tpv de noordgevel [1,o] werden uitgevoerd in eik. Tpv de zuidgevel [2,o] werd de eenvoudig uitgevoerde kroonlijst uitgevoerd in naaldhoud.

3.2.2.2 Bouwkundige inventaris interieur daken, houten structuurelementen

De zolderruimte tpv zadeldak [1] is toegankelijk via een (te) steile zoldertrap in naaldhout. De zolderruimte tpv zadeldak [2] is enkel bereikbaar via een klein luik vanuit zolderruimte [1].



luik zolderruime [1]



noordelijk dak [1]



noordelijk dak [1]

Het noordelijk zadeldak [1] bestaat uit oude eikenhouten spanten die structureel goed in elkaar zitten. Plaatselijk zijn echter metalen verbindingen toegepast.
Op verspreide plaatsen werden oude, niet actieve aantastingen door kleine klopkever waargenomen. De naaldhouten nokbalk, de 2 gordingen per dakvlak, de muurplaten, kepers en bebording werden in het verleden vernieuwd en zijn in redelijke staat. De bebording en ondersteunende kepers vertonen op verspreide plaatsen oude vochtsporen, vooral in de aansluiting met de Vlaamse gevel [4] en de zuidelijke dakkapel. [m] Oude vochtsporen werden waargenomen op de muurplaat onder de zuidelijke dakkapel.



zuidelijk dak [2]

De spanten van het zuidelijk dak [2] hellen licht af naar het noorden, vertonen krimpsporen en een niet actieve aantasting door kleine klopkever. Het centrale spant vertoont een ontbrekend noordelijke korbeel. De laagste oostelijke windverbanden van het westelijke spant zijn verdwenen. De metalen verbindingen tussen de spantbenen en de zuidelijke muurplaat zijn roestig. De noordelijke muurplaat en de draagstructuur van de zakgoot vertonen oude vochtsporen. De zuidelijke muurplaat is ingerot achter het centrale spant . De nokbalk, de twee noordelijke gordingen en de kepers werden vernieuwd in naaldhout en zijn in goede staat. De hoogste gording werd in de westelijke schoorsteen verankerd en ondersteund door een balk. De ondersteunende balk werd verankerd met bandijzer aan de hoogste zuidelijke gording en vermoedelijk vernageld aan de noordelijke zijde op een keper. De twee zuidelijke eikenhouten gordingen zijn goed. De verbinding met het roestige laagste westelijke muuranker is los. De eikenhouten kepers zijn in redelijke staat. Lokaal werden oude vochtsporen, lichte inrottingen in de aansluiting met de zuidelijke muurplaat en enkele actief aangetaste kepervoeten door kleine klopkever en grote klopkever waargenomen.





zuidelijk dak [2]

3.2.2.3 Bouwkundige inventaris gevels

De woning(en) werd(en) volledig opgetrokken uit lokale zandsteen, plaatselijk witgekalkt. Sporadisch zijn er nog sporen van de oorspronkelijke zandstenen omlijstingen. De zuidelijke achtergevel is voorzien van een cementering. Deze is niet origineel en geeft bij infiltratie van water mogelijk gevaar tot aantasting van onderliggende zandsteen.

De achterbouw (keuken met veranda) tpv kerstraat 3 heeft een grote impact op de oorspronkelijke gevel en buitenruimte.







De blauwe hardstenen dorpels onder de ramen en de inkomdeur zijn in goede staat. De dorpels vertonen lichte gelaagdheid (uitgespoelde stylolieten).

Ook de noordgevel vertoonde in het verleden deze cementering doch werd in een latere fase volledig hersteld naar de oorspronkelijke zandsteen.







Uit deze verbouwingen dateren ook huidige indeling buitenschrijnwerk door kruiskozijnen en een kloosterkozijn, als resultaat van de neotraditionele restauratie.



Dit in contrast met de eenvoudige onveranderde raamindeling van Kerkplein 1 (cfr tevens prentkaart begin 1900 art 2.3.2). In tegenstelling met de drastische transformaties van Kerkstraat 1 en 3, heeft Kerkplein 1 de tand des tijds grotendeels onveranderd doorstaan.



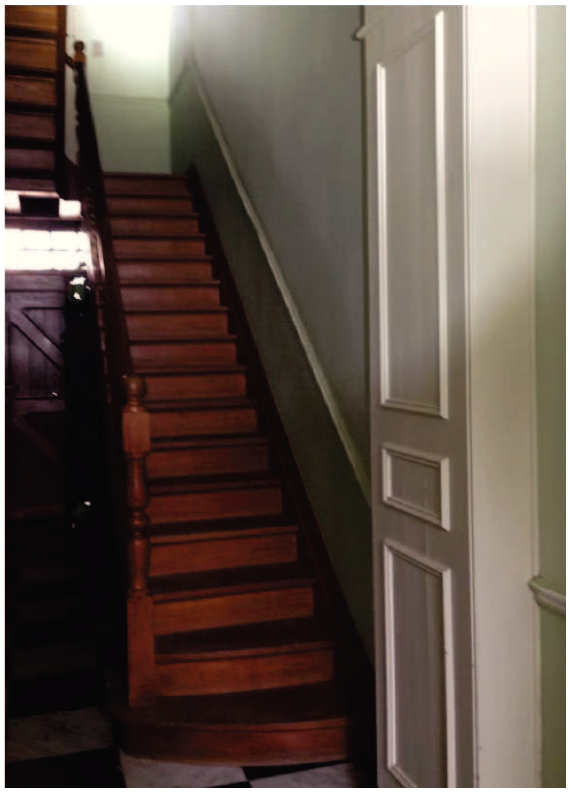
3.2.2.4 Inventaris schrijnwerk

Deze inventaris omvat een geïllustreerde beschrijving en identificatie van zowel binnen- als buitenschrijnwerk.

De eikenhouten ramen tpv de noordelijke voorgevel [1] zijn in redelijke staat. Het messing hang- en sluitwerk is goed en functioneert naar behoren.
De afbladderende vernislaag tpv buitenkant van de kozijnen werd volledig verwijderd en vervangen door een (meer) ademende olie behandeling. De dampspanning was te groot doordat de afwerking in vernis zowel binnen als buiten was toegepast.

De zuidelijke ramen zijn in slechte staat. Op de verdieping worden sporen van condensatieschimmels waargenomen.

De houten beschilderde binnendeuren vertonen tussen en in de panelen lokaal lichte sporen van krimp. Het hang- en sluitwerk functioneert naar behoren.
De houten beplanking, rond de halfronde doorgang in de gelijkvloers hal, vertoont lichte sporen van krimp. De eiken houten binnentrap naar de eerste verdieping en de met eikenhouten beplanking beklede bordessen, zijn in goede staat.



Houten beplanking traphal [2]

3.2.2.5 Inventaris interieurelementen Onroerend door aard

Deze beschrijving omvat een beschrijving en identificatie van de belangrijkste structuurelementen ‘binnenwanden en opgaande structuren in zandsteen’ :

Het gekaleide muurwerk tpv de zolderverdieping is in redelijke staat. Plaatselijk werd de natuursteen opgemetseld in baksteenmetselwerk tgv een aangepaste dakhelling en dichtgemetselde openingen.

Door de aangebrachte afwerklagen tpv gelijkvloers en eerste verdieping is het muurwerk structureel oncontroleerbaar.

Tpv achtergevel is er systematisch loskomen van de afwerking zowel op het gelijkvloers als op de eerste verdieping tgv vocht.

Het bepleisterde muurwerk in de hal werd voorzien van glasvlies en schilderwerk. Het muurwerk is onder het aangebrachte glasvlies vermoedelijk voorzien van oude marmerimitaties.

Het bepleisterde tongewelf in de kelder, voorzien van afwerklagen, is in goede staat. Er worden geen gebreken vastgesteld.

3.2.3 Diagnosenota: beknopt schadepatroon erfgoedelementen

De inwoners hebben vanaf het begin veel vrijheid gekregen om de woningen aan te passen. Dit heeft gevolgen gehad voor zowel het exterieur als het interieur.

3.2.3.1 Schadepatroon exterieur daken

De 2 zadeldaken vertonen gelijkaardig schadebeeld. Plaatselijk ontbreken leien/pannen en zijn gebroken en scheefgezakte leien/pannen vastgesteld. Mosvorming is zichtbaar waar weinig zonlicht valt.

De nokbekleding van het zuidelijk zadeldak [2,e] is ernstig verweerd.



zuidelijk zadeldak [2,e]

Het dakvenster tpv de zakgoot [m] is in slechte toestand. Loskomende vernagelingen van de verweerde loden aansluitingen, zeer ernstig verweerde zinken hanggoot vertoont op verspreide plaatsen gaten.

Het ingevlochten lood- en zinkwerk vertoont sporen van verwering, werd niet overal uitgevoerd volgens ‘de regel de kunst’ (niet ingevlochten) en is verzwakt. Dit zowel voor de goten [o], dakkapellen [3,4,m] en opgaand muurwerk [2,a,n, 1, i,j,f]. De aansluitingen [1, h, i , j] van de afdekslabben komen los uit het muurwerk, het voegwerk en of de siliconenaansluiting zijn hier losgekomen. Plaatselijk ontbreken de afdekslabben [1, j]



opgaand muurwerk [i]

Nodige ankerpunten, ladderhaken volgens EN 517 ontbreken.

De goten [o] wateren niet goed af, er blijft water in de goot staan en vuil is aanwezig in de goot. Het zink vertoont verwering. De opstelling van de afvoerbuizen van de noordelijke bakgoot [o] en de centrale bakgoot [p] is plaatselijk niet optimaal door slecht doordachte concipiëring. Plaatselijk verlopen deze zichtbaar dwars door het interieur om daarna via het muurwerk ingewerkt te verlopen (oncontroleerbaar). De pvc afvoerbuis is licht verweerd. De buis hangt los in de hoogste delen door het ontbreken van een bevestigingsbeugel.





afvoerbuizen ‘door’ zolder [1,o], [2,p]

De afwerklagen van de boeiplanken zijn ernstig schraal en grotendeels afgebladderd.

Tpv de noordelijke schoorsteen [j,i] vertoont de witte natuursteen sporen van verzanding en lichte gipskorstvorming in de hoogst delen. De afdeksteen is beschadigd ter hoogte van de hoeken en verweerd. De zone tussen leien en lood is onderhevig aan vervuiling en plantengroei met eventuele vochtinfiltraties op termijn. De zuidelijke schoorsteen [a,n] in baksteen werd hermetseld. Het aangebrachte voegwerk op basis van cement is te hard. Onder de pullenloop, aan de oostelijke zijde werden sporen van vocht, verweerde bakstenen en algengroei waargenomen. [2,n]



zuidelijke schoorsteen [2, a,n]



noordelijke schoorsteen [1, j,i]

3.2.3.2 Schadepatroon interieur daken, houten structuurelementen

De zichtbare structuur tpv het noordelijk dak [1] werd in redelijk goede staat hersteld. De oude eikenhouten spanten zitten structureel goed in elkaar. Plaatselijk zijn echter metalen verbindingen toegepast.

De noordelijke muurplaat heeft geen verbinding meer met de spantbenen.



noordelijke muurplaat/spant [1]

De zichtbare structuur van het zuidelijk dak [2] werd niet volgens de regels der kunst hersteld. Spantstructuren werden her en der aangepast (weggezaagd!) ifv de nieuwe helling?







onvakkundige aanpassingen [2]

Er werd recent een niet-destructief houtonderzoek tpv alle (niet zichtbare) spantvoeten uitgevoerd. (**bijlage 4**)

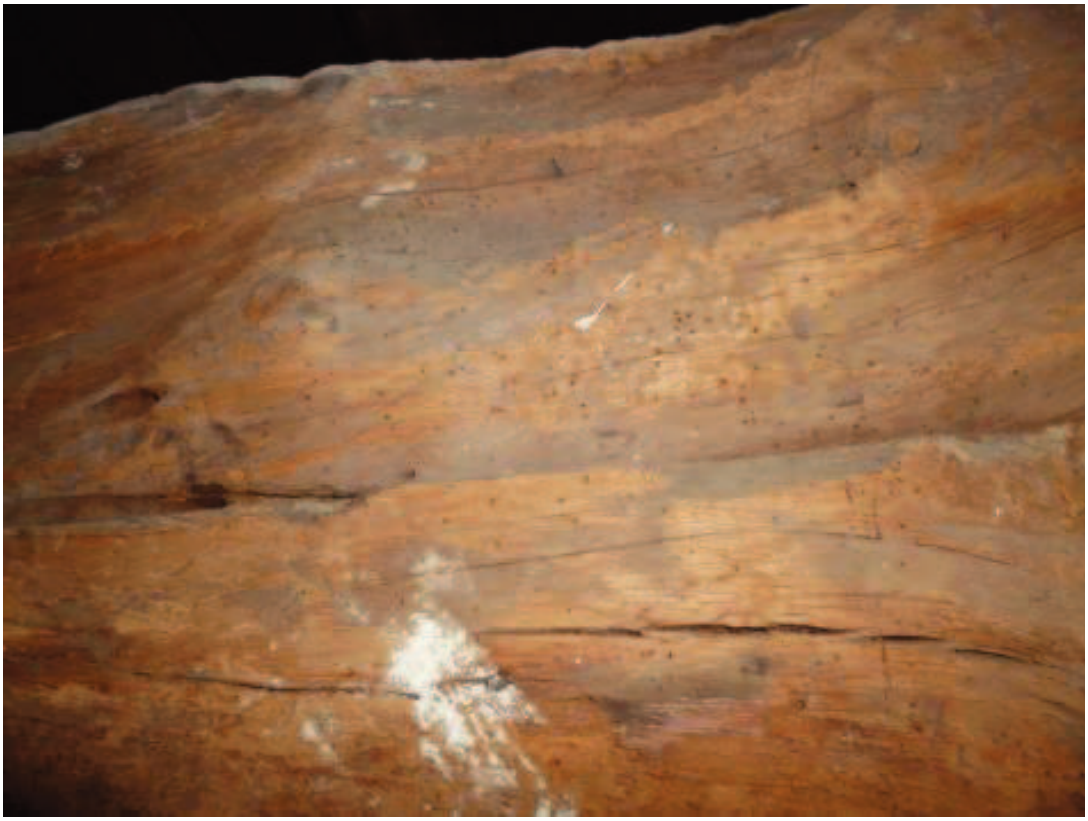
De resistographmetingen (bepaling van de boorweerstand) met de Digital micro Probing techniek tonen structurele problemen aan door:

- onvakkundige herstellingen in het verleden (ontbreken van moerbalken, ontbreken van muurankers, niet correcte interventie tpv verbindingen hout/beton, plaatselijk ondersteuning van de spantstructuur door een plank en wat stenen…)



onvakkundige aanpassingen spantvoet [1]

- bijkomende aantasting (ingerotte balkkoppen met aanwezigheid van Xestobium, plaatselijk zware aantasting door de bonte knaagkever, meubelkever).



uitvlieggaten van de meubelkever en de bonte knaagkever

De bolstand van de achtergevel wordt hieraan tevens gelinkt.

3.2.3.3 Schadepatroon gevels

De aangebrachte cementering tpv de zuidelijke achtergevel [2] is in matige staat tot slecht.

Deze is niet origineel en geeft bij infiltratie van water mogelijk gevaar tot aantasting van onderliggende zandsteen.

Op verspreide plaatsen komt scheurvorming voor, voornamelijk boven en rond de centrale en gelijkvloerse verdiepingsramen en in de aansluiting met de muurankers. Hierdoor kan vocht infiltreren met de nodige gevolgen vandien. [2q] Onder de raamdorpels is de gevel vervuild. Rond en boven het centrale gelijkvloerse - en het eerste verdiepingsraam staat de gevel bol. [2r] Lokaal werd de cementering reeds hersteld.



scheurvorming achtergevel [2]



bolstand achtergevel [2]

De witte natuursteen tpv de noordelijke voorgevel [1] en het aangebrachte voegwerk zijn in redelijke staat. Onder de ramen, de Vlaamse gevel, in de aansluiting met de inkom en ter hoogte van de laagste waterlijst boven de plint is de natuursteen oppervlakkig vervuild. De laagste waterlijst is vochtig en vertoont een lichte algen- en mosbegroeiing.



waterlijst voorgevel noord [1]

De bouwnaad met de westelijke aanpalend woning vertoont scheurvorming. Onder het westelijke muuranker werden sporen van roest op de natuursteen vastgesteld. Plaatselijk (Vlaamse gevel) zijn de dorpel en de onderdorpel vochtig en vertonen krimpscheuren.
De witte natuurstenen trap tpv de inkom aan de voorgevel [3] is in redelijke staat. De laagste treden vertonen sporen van vocht en algenbegroeiiing. De derde laagste trede vertoont een vrij ernstige verzanding.

3.2.3.4 *Schadepatroon schrijnwerk*

De zuidelijke ramen in de achtergevel [2, t] zijn in slechte staat. De aangebrachte afwerklagen worden schraal, vertonen craquelures, komen los of zijn reeds verdwenen. Aan de binnenzijde vertonen de onderlinge verbindingen scheurvorming en vocht in de laagste delen. Plaatselijk (badkamer) werden metalen verbindingen toegepast (om uiteenvallen ervan te voorkomen). De stopverfaansluitingen zijn gescheurd en lokaal in de aansluiting met de metalen verdeelroedes uitgevallen.



raam badkamer [2, o]

De naaldhouten zuidelijke achterdeur is beschadigd aan de onderkant. De afwerklagen bladderen af in de laagste delen.

3.2.3.5 Schadepatroon interieurelementen Onroerend door aard

De bouwnaden in de noordwestelijke [2, b] en noordoostelijke [2, f] hoeken van de zolderverdieping staan licht open. Achter de inklemming van het westelijk spant in de noordelijke muur [2,b] komt lichte diagonale scheurvorming voor. Achter de westelijke zijde van de zuidelijke doorgang (luik) zitten enkele naruurstenen los. Achter de inklemming van het zuidwestelijk spantbeen tpv het noordelijk hellend dak [1] komt verticale scheurvorming voor.

De laagste delen van het pleisterwerk in de gelijkvloerse hal zijn beschadigd door oude vochtsporen (hersteld vochtprobleem bij de buur).

Vooral ter plaatse van de achtergevel is er vochtschade tgv opstijgend vocht. Plaatselijk (badkamer, slaapkamer) zijn scheuren vast te stellen tpv de aansluiting gemene muur/achtergevel. Vermoedelijk tgv de bolstand van de achtergevel.

De onregelmatige wanden inherent aan verschillend formaat van de zandsteen maken dat de afwerklagen niet overal correct/vlak is kunnen uitgevoerd worden.

Het bepleisterde muurwerk in de kelder, voorzien van afwerklagen, vertoont vooral in de laagste delen sporen van vocht, zoutuitbloei, loskomende en afgevallen bepleisteringen en afwerklagen. In het noordelijke muurwerk zijn de vastgestelde gebreken ernstiger.



kelder [1], sporen van vocht, zoutuitbloeiïng en loskomende bepleistering

4. BESCHRIJVING VAN DE ERFGOEDWAARDEN VAN HET ONROEREND ERFGOED

"De situering en beschrijving van de erfgoedwaarden en de juridische toestand van het onroerend erfgoed of het erfgoedlandschap of van het deel ervan dat een opzichzelfstaand geheel vormt, waarop het beheersplan betrekking heeft."

Historische waarde

Het is geen gemakkelijke taak om een beeld te krijgen van het uitzicht en het dagelijks leven van Zaventem in de middeleeuwen. Het dorp ontwikkelde zich tussen de Hoogstraat en de Kleinbeek.

Het rijkste en belangrijkste gedeelte van Zaventem lag eigenlijk rond de kerkring. Daar vonden we 3 smissen, een bakkerij, 2 kammen, 2 wijngaarden, de tiendeschuur, de pastorij, de kerk, het kosterhuis en het schuttershuis. Het hele maatschappelije leven, evenals de economische bevoorradingssector was rond dit kerkplein gevestigd.[7]

Rond de Sint-Martinuskerk van Zaventem ontstond de dorpsgemeenschap. Vele oude woningen zijn reeds verdwenen. Enkelen bleven nochtans bewaard. Het belangrijkste gebouw was het huis "De Wijngaard" tussen de stationsstraat en de Vijverstraat langsheen de Kerkstraat. In 1463 sprak men van 'een woonst die ijdel is geheeten den Wijngaard'.

In 1607 was dit goed eigendom van Ferdinand de Boisschot, baron van Zaventem. In 1695 verkocht hij het "mooie stenen huis" dat hij er gebouwd had aan zijn drossaard Frans van Ophem. Anton van Dijck verbleef er toen hij naar Zaventem kwam voor het schilderij St. Martinus.[8]



F. De Boisschot, 1621 baron van Zaventem, Ancien Regime (periode vóór 1789)

[7] VANNOPPEN H. 1981: De geschiedenis van Zaventem, I Zaventem in de oudheid en de middeleeuwen, 52
[8] VANNOPPEN H. 1981: De geschiedenis van Zaventem, VII een wandeling door Zaventem, 705

Artistieke waarde

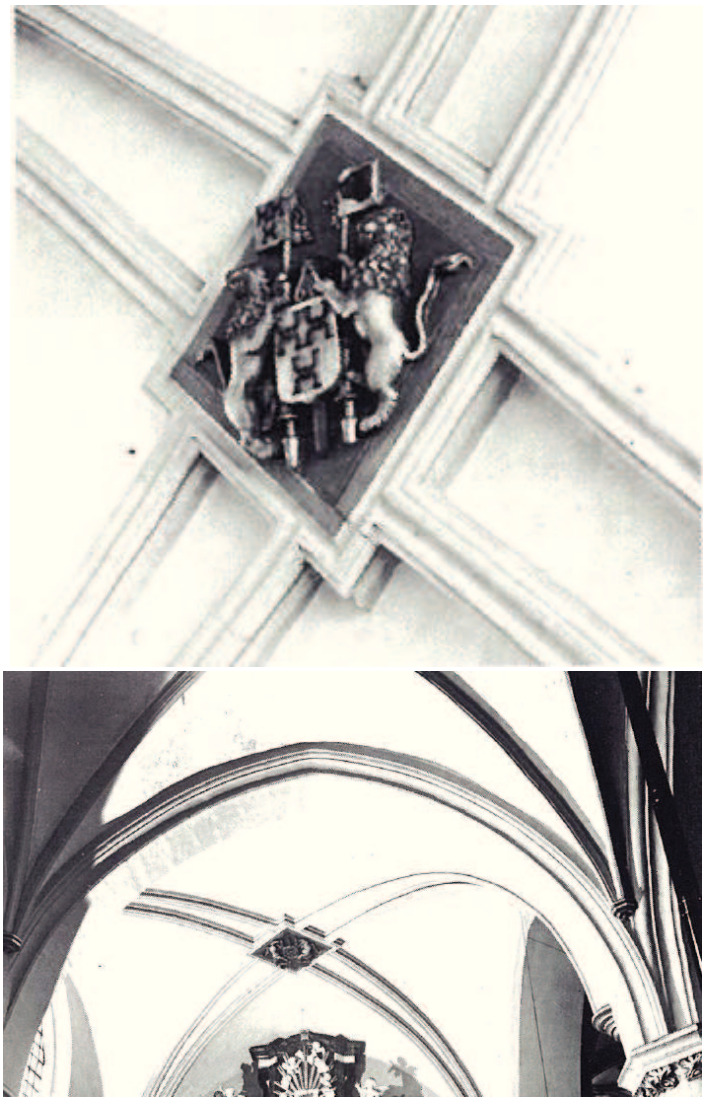
Hierbij onstaat tevens de link met het beschermd monument Sint Martinus kerk waar momenteel het schilderij “Sint Martinus deelt zijn mantel” hangt.

Voor Zaventem bestelde Ferdinand de Boisschot “st. Martinus” bij schilder Antoon van Dijck. Hij betaalde voor dit schilderij 300 gulden volgens een anoniem handschrift uit de 18de eeuw, bewaard in het Louvre te Parijs. Volgens kunsthistirci zoals R.A. D ‘Hulst zou het schilderij geschilderd zijn voor 1621. In 1621 werd Ferdinand de Boisschot baron van zaventem en aldus ook ingehaald te Zaventem. Hij zou ter dezer gelegenheid het schilderij aan de Zaventemse dorpskerk geschonken hebben.



Sint Martinus deelt zijn mantel van A. Van Dijck in de st. Martinuskerk

Ook relikten in de vorm van het wapenschild ‘De Boisschot’ in de noordelijke transept van de Sint Martinuskerk en de intussen verdwenen glasramen van de kerk zijn nog getuigenissen van deze belangrijke historische periode .



het wapenschild van F. de Boisshot in de noordelijke transept van de St, Martinuskerk



glasramen uit de kerk St. Martinus met wapenschild F. De Boisschot

Politieke contextwaarde

Dit monument in zijn historische context plaatsen geeft de unieke waarde weer waarvoor het geklasseerd is. Hierbij de opmerkelijke kanttekening dat in de politieke historische context deze meer dan 400 jaar oude woning zowel in Franse (Het Ancien Regime en de Franse tijd 1795-1815) als in Nederlandse (Nederlandse tijd 1815-1830) heeft gestaan en pas sinds het onafhankelijke België (1830-1980) in Belgische bodem staat…

Ensemblewaarde

De zandsteengroeven kenden een groot succes voor 1850. De Zaventemse zandsteen uit Lediaanse lagen was nog steeds zeer populair als bouwsteen voor huizen en als steen om wegen en kasseien. Het beroep "scheisser" of steenkapper kwam geregeld in de burgelijke stand voor.

Zandsteen uit de Zaventemse schaasputten werd dan ook algemeen gebruikt voor de woningbouw in deze periode.[9]

Door het industrialiserende Zaventem werd het gebruik van zandsteen wat later verdrongen door het gebruik van baksteen.

Ook de woningen de Boisschot werden volledig opgetrokken uit lokale zandsteen, plaatselijk witgekalkt. Sporadisch zijn er nog sporen van de oorspronkelijke zandstenen omlijstingen.

[9] VANNOPPEN H. 1981: De geschiedenis van Zaventem, II Het nieuwe regime, 365

Dit materiaal is beeldbepalend en ook het bindende element van deze 3 woningen met bijhorend beschermd zicht. De Sint Martinuskerk en de dorpswoningen met de lange tuinmuur in de Vijverstraat zijn opgetrokken in deze zandsteen. Onder de nieuwe voorziene asfaltlaag blijken zelfs nog de originele kasseien te liggen van de vroegere 'Rol af' nu de Vijverstraat! Bij mogelijke heraanleg van deze buitenruimte zou het een meerwaarde voor het geklasseerde zicht om deze kasseien opnieuw 'bloot' te leggen.



5. ONDERBOUWDE VISIE OP HET TOEKOMSTIG BEHEER VAN HET ONROEREND ERFGOED

"Een onderbouwde visie op het beheer van het onroerend erfgoed of landschap of van het deel ervan dat een opzichzelfstaand geheel vormt en de beheersdoelstellingen die eruit voortvloeien."

5.1 Hoofddoelstellingen

De eerste hoofddoelstelling is het **herstel** van de erfgoedwaarden van de beschermde woningen en hun percelen. Deze erfgoedwaarden bevinden zich minder in de architectuur van de individuele woningen, maar meer in de ensemblewaarde van het geheel der woningen 'huis de Boisschot' binnen zijn historische context.

Hoewel het beheersplan enkel Kerkstraat 1 omvat, is het belangrijk om het als **deel van het grotere en meest oorspronkelijke geheel** (cf Kerkplein 1) te behandelen met:

- Respect voor de gevelopbouw en de volumewerking
- Respect voor de originele bouwmaterialen, zoals zandsteen/kalkmortel
- Reconstructie van de unificerende elementen
- Restauratie van de elementen met erfgoedwaarde

Het inspectierapport B-62/21919/2011/B van monumentenwacht Vlaams-Brabant **(bijlage 1)** wordt hierbij als leidraad gebruikt. De concrete richtlijnen hiervoor worden in hoofdstuk 6 aangereikt.

Deze richtlijnen worden gefaseerd uitgewerkt in een (restauratie)dossier waarvan de eerste fase dakwerken; wegens hoogdringendheid (cf verslag Attic **bijlage 4**) van het herstel van de primaire draagstructuur van de spanten; in een afzonderlijk dossier aansluitend zal worden uitgewerkt.

Daarna dient een doordacht beheer de gerestaureerde erfgoedwaarden verder te vrijwaren, zodat deze niet verloren gaan.

5.2 Nevendoelstellingen

De woning voldoet niet meer aan de huidige energienorm (BEN 2020) en woonbehoeften. Zij moet daarom aangepast worden aan huidige eisen, rekening houdend met de erfgoedwaarden.

Aan de ene kant wordt de woning gekenmerkt door een hoge thermische inertie en een vaak enkelvoudig thermisch gedrag, en aan de andere kant worden er specifieke materialen en verbindingen gebruikt waarvan het gedrag vaak nog onvolledig is gekend.

Naar aanleiding van het project van onroerend erfgoed 'studie naar energiezuinige maatregelen in monumenten met woonfunctie' zal in samenwerking met het WTCB, Erfgoed Energieloket worden gezocht naar een verantwoorde energiemutatie van deze erfgoedwoning.

De woning zal worden geïsoleerd, voorzien van hedendaagse en energetisch aangepaste technieken wat betreft verwarming, sanitair, elektriciteit, ventilatie, … Zie oa EPB-verslag ref 160647 (**bijlage 3**)

Indien een verhoging van het woonoppervlakte nodig is, zal dit gebeuren met respect voor de erfgoedwaarden van de woning. Er wordt dan een nieuwbouwvolume voorzien met een minimale impact voor de bestaande woning rekening houdend met de bestaande bebouwde 'binnenruimte'.

Het implementeren van deze nieuwe elementen ifv de woonbehoeften en huidige energetische doelstellingen zal gebeuren in een hedendaagse vormgeving. We breken hier bewust met de neo-traditionele stijl die bij de vorige verbouwingen werd gehanteerd en opteren zelfs om ook deze verbouwingen te herstellen naar haar de meest authentieke oorsprong.

Het contrast van de nieuwe elementen met de bestaande authentieke elementen moet als het ware de erfgoedwaarden versterken.

6. OPSOMMING van de WERKZAAMHEDEN

"De opsomming en verantwoording van de concrete richtlijnen, eenmalig en terugkerende maatregelen en werkzaamheden die nodig zijn om de beoogde beheersdoelstellingen te bereiken."

In de hoofdstukken 6.1, 6.2 en 6.3 worden de werken omschreven. De ingrepen zijn erna opgesomd in de tabel der werkzaamheden in hoofdstuk 6.4.

Het inspectierapport B-62/21919/2011/B van Monumentenwacht Vlaams-Brabant (**bijlage 1**) verslag van Monumenten wordt hierbij als leidraad gebruikt. De aanbevolen chronologische aanpak/noodzaak wordt hierbij gevolgd om het monument te herstellen en alzo te vrijwaren van bijkomende schade.

6.1 Instandhoudingswerken

De richtlijnen voor een duurzaam onderhoud zijn bepalend:

- Nazicht dakbedekkingen, aansluitingen jaarlijks en na hevig stormweer
- Regelmatig opruimen en reinigen van zolder ter opsporing van gebreken en reduceren van kans op de biologische houtaantasingen
- Herstel van uitgevallen voegwerk en opvullen van scheuren met een compatibele mortel
- Regelmatig reinigen en schilderen van metalen onderdelen
- Regelmatig schilderen van houten buitenschilderwerk
- Gebroken beglazingen vervangen

De aanbevelingen voor een optimale toegankelijkheid en veiligheid en voor een goede instandhouding van het monument worden hierbij in volgorde van 'dringend', 'op korte termijn' en 'op termijn' volgens het inspectierapport van Monumentenwacht gehanteerd.

6.2 Eenmalige werken

Voor de restauratiewerken vertrekken we van de dakbedekking en werken zo gefaseerd naar beneden toe.

6.2.1 Verbouwing zolderruimte, exterieur/interieur

- De vergunning werd verleend op 17/10/2016
  ref. B.1267-Z/180/199/16
- Ingenieur stabiliteit: Triconsult, dr.ir. Kris Brosens
- Architect: ebtca
- EPB : 2B-safe
- Weerstandsanalyse, controle dakgebinte : Attic (**bijlage 4**)

Een grondige restauratie van oa. de structurele elementen is noodzakelijk.
Zowel de onvakkundige herstellingen als de aantastingen maken deel uit van dit dossier.
De specifiek stabiliteitstechnische werken (refererend naar het verslag van Attic, **bijlage 4**) worden verder uitgewerkt in een bijhorende studie opgesteld door dr. Ir. Kris Brosens van Triconsult.

Deze verbouwing/restauratie neemt een groot deel van kleine punten 'dringende' en 'op korte termijn' van het inspectieverslag voor haar rekening zijnde art:

- 1. Dakbedekkingen
- 2. Dakdoorbrekingen
- 3. Dakstructuur
- 4. Regenwaterafvoer

Het **isoleren** volgens de nieuwe norm is een noodzaak. In nauw overleg met Onroerend erfgoed werd hiervoor gezocht naar een methode die zo min mogelijk impact op het bestaande houten dakgebinte. Daarom werd geopteerd voor de Sarking-methode (PUR lambda 0.028 – 15cm, U-waarde 0.18W/m2K) waarbij de isolatie volledig boven op de bestaande structuur wordt geplaatst; bovendien ook energetisch interessant gezien er geen onderbrekingen door bestaande constructie is. Hiervoor dient wel de bestaande dakbedekking verwijderd te worden.

De natuurleien zijn momenteel enkel op het voorste noordelijk dakvlak (voorgevel) geplaatst. Bij **herplaatsing van deze bedekking** worden deze **natuurleien** volledig over de 2 dakschilden doorgetrokken ipv huidig gefragmenteerd gebruik van materialen van pannen (achtergevel)/ cementleien (zakgoot)/ natuurleien (voorgevel). De historisch waardevolle nokstukken tpv de voorgevel blijven behouden en dienen volgens de regel der kunst herplaatst te worden. De nodige voorzorgen dienen genomen te worden bij de verwijdering van de mogelijk asbesthoudende cementleien.

Noodzaak van bijkomende **behandeling /consolideren van bestaande houten structuren** wordt gespecifieerd door de resultaten van Attic. Ingerotte balkkoppen met aanwezigheid van Xestobium, plaatselijk zware aantasting door de bonte knaagkever, meubelkever zullen worden behandeld.

Herstel bestaande spanten volgens de regels der kunst; metalen verbindingen worden vervangen door houten verbindingen. Het noordelijk deel is hierbij de referentie; het zuidelijk dak werd niet volgens de regels der kunst hersteld.

Voor het nodige **natuurlijk daglicht** (en de bereikbaarheid voor noodzakelijk onderhoud van de daken) wordt gezorgd door een centrale glazen uitbouw tussen de twee dakschilden. Door deze bewuste inplanting blijven voorgevel en achtergevel onveranderd/gevrijwaard van deze ingreep. De bestaande velux tpv de achtergevel wordt op vraag van Onroerend Erfgoed vervangen door een klein bescheiden dakvenster analoog aan het bestaande centrale daklicht (beglazing U 1,0W/m2K, U-waarde 1,5W/m2K, min Uf-waarde 2.2W/m2K) als nieuw hedendaags element volgens de energetische doelstellingen (EPB-verslag ref 160647 en BEN 2020) met respect voor het bestaande. De constructie elementen en afwerking van deze nieuwe volumes onderscheden zich van de originele opbouw en materialen. De afwerking is neutraal en sober. De openingen zijn doordacht gepositioneerd, het schrijnwerk is eenvoudig en neutraal.

6.2.2 Unificerende elementen

Deze restauratie neemt volgens urgentie 'op korte termijn' van het inspectierapport B-62/21919/2011/B volgend deel voor haar rekening zijnde art:

- 5. Buitenwerk, zandsteen
- 6. Interieur, binnenwanden zandsteen

Buitenwerk

De noordgevel zal [1] worden gereinigd met aangepaste techniek (ifv zandsteen). Het plaatselijk verdwenen voegwerk (oa rond de noordelijke inkomtrap) dient hersteld te worden met aangepaste voegspecie op basis van kalk.

Een grondige restauratie van de gecementeerde zuidelijke gevel [2] is noodzakelijk om aantasting van onderliggende zandsteen te voorkomen tgv reactie waterinfiltratie cementering/zandsteen.

Hierbij merken we op dat de keuze van deze cementering in een van de latere neotraditionele verbouwingen niet ideaal/verenigbaar is in combinatie met de onderliggende authentieke metselwerken in zandsteen. Bij het minste scheurtje in deze cementering treedt vochtinsijpeling op, en zal deze cementering een chemische reactie aangaan waarbij op termijn de zandsteen zal worden aangetast…

Vandaar de keuze om deze volledige pleister te verwijderen tevens in het belang van bovenvermelde controles en een grondige restauratie van de bestaande zandstenen muur:

De gescheurde en loshangende bepleistering dient verwijderd te worden tbv:

- controleren van de bolstand en de ingeklemde moerbalken op stabiliteit
- aantastingen en de verankeringen van de aansluitende muurankers
- herstellen van voegwerk en opvullen van scheuren met een compatibele kalkmortel. Deze behoudt de goede samenstelling van de muur en de waterhuishouding: het water dat in de muur dringt door beregening, kan gemakkelijk via de voegen drogen.
- Ernstig verweerde stenen dienen vervangen te worden
- Vooronderzoek:
    - Samenstelling van de mortel: type bindmiddel, aard toeslagstoffen, mengverhouding
    - De fysische eigenschappen: porositeit, sterkte en vochttransport
- Voorbereidende werkzaamheden
    - De afgekeurde of losgekomen voegen met behulp van het juiste gereedschap uithalen (niet slijpen), zodanig dat de stenen niet beschadigd worden. Meestal gebruikt men hiervoor een platte beitel (niet te breed), eventueel aangedreven met perslucht. De voegen moeten minimum tot 2cm diepte uitgehaald worden.
    - Vervolgens de voegopening schoonmaken met perslucht en water. Alvorens te starten met voegen, dient men het gehele metselwerk te bevochtigen (Het is voldoende dit de avond voor het voegen te doen, bv. met de tuinslang).
- Het voegen:
    - De eigenschappen van de mortel moeten aansluiten op het vochtgedrag en de mechanische eigenschappen van de steen en aanwezige mortel.

Behandelen tegen opstijgend vocht en terug aanbrengen van schilderwerk tpv alle metalen onderdelen (muurankers, diefijzers).

De uniformiteit van de drie woningen komt hierdoor terug tot zijn recht; ook linkerbuur en rechterbuur zijn in deze zandsteen voorzien. Een extra bescherming in de vorm van kaleien of hydrofuge is hier een mogelijke optie. Herstel naar het oorspronkelijke en dit ook voor het binnenwerk.

Binnenwerk

Rekening houdend met de zandstenen muren waaruit de woning is opgetrokken en aansluitend met de reeds gekaleide muren tpv de bovenste verdieping en ook de buitenmuren van de Kerkplein 1, wordt bij restauratie van deze wanden geopteerd voor de pleistertechniek met kalk. Het herstel van de onderliggende muren in zandsteen zal gebeuren conform de beschrijving hierboven. (buitenwerk)

Deze toepassing voor pleisters (en metselmortels) werd eeuwenlang met succes toegepast in onze streken waarvan deze woning tevens getuigt. De grondstof was rijkelijk beschikbaar en het proces om kalk te blussen is vrij eenvoudig. Gips en cement hebben kalk als basisgrondstof grotendeels onterecht verdreven.

Net als leem zorgt kalk voor een gezond woonklimaat. Door de hoge pH-waarde van kalk en de alkaliteit vinden schimmels geen voedingsbodem in kalk, hetgeen een positieve uitwerking heeft in monumenten en oudere gebouwen. Het vormt een sterke maar minder harde pleisterlaag. In dit geval is cement te hard tegenover de ondergrond in Diegemse zandsteen. Verder is het materiaal nog waterdampdoorlaatbaar wat voor een betere vochthuishouding in de muren zorgt.

Luchtkalk is als metsel- en pleistermateriaal tot de jaren vijftig van vorige eeuw gebruikt in onze streken. Deze kalkpleister is minder drukvast maar biedt een aantal bouwfysische voordelen. Luchtkalk is een eenvoudig te verwerken en veelzijdig materiaal. Aangemaakte mortels blijven houdbaar zolang deze nat zijn, kunnen gebruikt worden als metsel- en voegmortel, voor grof en fijn pleisterwerk zowel binnen als buiten en als basis voor kalkverf. De toleranties van het formaat van de zandsteen worden opgevangen door een grover pleisterwerk in luchtkalk en te dikke afwerklagen worden alzo vermeden.

6.2.3 Vervangen buitenschrijnwerk

Het schrijnwerk van de voorgevel is nog in goede staat doch voldoet momenteel niet meer aan de energetische eisen (enkele beglazing!). Het schrijnwerk van de achtergevel is in zeer slechte staat en dient vervangen worden.

De woning kerkplein 1 is hierbij dé referentie voor dit beheersplan omwille van ‘meest oorspronkelijke’ . We verwijzen hierbij naar onze oude prentkaart van het dorpsplein (art 2.3.2) hierboven. We willen zoveel mogelijk terug gaan naar deze basis en negeren hierbij liever de verbouwingen van de gevels die met té veel liefde zijn gebeurd tpv Kerkstraat 1 en 3. De raamindelingen dmv kleinhouten vervallen hierbij.

De grotere indeling van de achtergevel is hierbij het meest authentieke analoog aan deze van Kerkplein 1. Deze authentieke indeling met nieuwe materialen die aangepast zijn aan hedendaagse energetische eisen (in samenwerking met WTCB, Erfgoed Energieloket, dhr. M. De Bouw & Y. Van Hellemont) zorgen voor een contrast en tevens eenheid nl 'sobere eenvoud'.

6.2.4 Uitbreiding keuken

Ook het interieur is; dankzij de verbouwingen in neotraditionele stijl; constructief in goede staat. De vloeren tpv het voorste deel aan straatkant werden volledig vervangen; idem voor schouwen, trap, vloerafwerkingen,.... Ze zijn degelijk uitgevoerd maar niet (meer) authentiek.

Een knelpunt hierbij is de keuken die in dit voorste deel bevindt. Het volume van de keldertrap staat hier als een obstakel en doet afbreuk aan deze ruimte. De 2 eiken deuren zijn in goede staat en bepalen hierbij de centrale circulatie. De openhaard is degelijk maar iets te groot in proportie voor deze ruimte… Al deze obstakels maken dat er onvoldoende wand is om een normale hedendaagse keuken te integreren. Bovendien ontbreken afzuigkap & hygiënische ventilatie waarbij een doorvoer door de gevel geen optie is.

Daarom opteren we om deze keuken met bijhorende hedendaagse uitrusting te voorzien in een uitbreiding. Een 'standaarduitbreiding; aanbouwen zodat een grotere bouwdiepte ontstaat' zoals uitgevoerd door de rechterbuur [kerkstraat 3], doet afbreuk aan de gevel (unificerend element) en zou een te grote impact zijn op de beperkte buitenruimte van de linkerbuur [kerkplein 1].

Vandaar de optie om het in de vorm van een bijvolume te voorzien. Een eerste voorstel werd reeds besproken en voorgelegd. (dd 07/01/ 2014, 4.002/23094/112.1) Wegens teveel groen dat in beslag wordt genomen wordt er een nieuw voorstel iets dichter bij de woning uitgewerkt hetgeen voldoende ruimte laat voor de bestaande buitenruimte van de linkerbuur [kerkplein 1] en aansluit aan zijn bouwvolume.

In dit voorstel zal het bestaande onderscheid tussen hoofdvolume en bijvolume behouden blijven. Het nieuwe volume wordt ter hoogte van het bijgebouw (linkerbuur) geplaatst en niet direct aan het volume zelf. De originele verhoudingen van de verschillende volumes blijft behouden en wordt op verder gebouwd. De constructie elementen en de gevelafwerking van het nieuwe volume onderscheiden zich van de originele opbouw en materialen. De gevelafwerking is neutraal en sober. De raam- en deuropeningen worden doordacht gepositioneerd, het schrijnwerk is eenvoudig en neutraal.

Het implementeren van deze nieuwe elementen ifv de woonbehoeften en huidige energetische doelstellingen zal gebeuren in een hedendaagse vormgeving. We breken hier bewust met de neo-traditionele stijl die bij de vorige verbouwingen werd gehanteerd en opteren zelfs om ook deze verbouwingen te herstellen naar haar de meest authentieke oorsprong.

Het contrast van de nieuwe elementen met de bestaande authentieke elementen moet als het ware de erfgoedwaarden versterken.

6.2.5 Technische installaties

De technische installaties werden reeds gedeeltelijk vervangen [verwarmingsketel, …] en zullen op termijn volledig vernieuwd worden volgens huidige normen.

Tpv de bestaande leidingen is een bekleding vermoedelijk in asbest voorzien. Deze dienen volledig verwijderd te worden.

De verwarming op stookolie werd reeds vervangen door een verwarming op gas. Hierbij werd tevens in nauw overleg met onroerend erfgoed een zonnecollector geplaatst tussen de 2 dakschilden en dus onzichtbaar vanaf straat- en tuingevel.

6.3 Onderhoud erfgoedwaarden: wederkerige maatregelen

Na de werken en aan de hand van het as-built dossier zal een onderhoudshandboek met concrete richtlijnen opgemaakt worden.

Dit handboek is een leidraad voor de eigenaar om de gerestaureerde erfgoedwaarden goed te onderhouden zodat deze niet verloren gaan. Er zal duidelijk vermeld worden welke taken door de eigenaar dienen uitgevoerd te wor den.

Het lidmaatschap met monumentenwacht is hierbij een bijkomende ondersteuning.

Volgende elementen, met betrekking op de erfgoedwaarde, worden opgenomen:

- Periodiek onderhoud van de unificerende elementen
- Periodiek onderhoud van de tuinaanleg
- Periodiek onderhoud van houten binnenschrijnwerk
- Periodiek onderhoud van de keramische vloertegels
- Periodiek onderhoud van hemelwaterafvoer
- Periodiek onderhoud buitengevels
- Periodiek onderhoud dak

6.4 Opsomming van de werkzaamheden

Aard der werken	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating	Ref plan (Pag 19)
1. Dakbedekkingen				
1.1 Dakvlakken				
1.1.1 Vervangen pannen door leien/onderdak	X			(2)
1.1.2 Natuurleien/onderdak beschadigde vervangen, ontmossen, herplaatsen	X			(1), (3)
1.1.3 Plaatsen Sarking	X			(1),(2),(3)
1.2 Aansluitingen				
1.2.1 Nokken				
1.2.1.a Noordelijk zadeldak herstellen, herplaatsen historische nokstukken	X			(1)
1.2.1.b Vervangen gescheurde loden nokbekleding	X			(2)
1.2.2 Hoekkeperafwerking noordelijke inkom herstellen	x			(3)
1.2.4 Topgevel beëindiging kraallijsten voorzien van waterkering, aansluiting natuurleien	x			(1), (2)
1.2.6 Opgaand muurwerk, vervangen verweerd lood, reinigen, verwijderen plantengroei, herstellen aansluitingen afdekslabben	x			(1h, i, j), (2)
1.2.7 Aansluiting zuidwest, gemene muur, met ingewerkte slabben aanpassen volgens de regels der kunst	x			(2)
2. Dakdoorbrekingen				
2.1 Dakkapellen				
2.1.1 Vlaamse gevel, loskomende voegwerken aanpassen, ontmossen, herstel natuurleien, loden aansluitingen, afdekslabben, kilkeperlood, cementering	x			(4)
2.1.2 Zadeldak, vervangen bestaande dakvenster (slechte staat) door nieuwe dakvenster	x		vergunning ref B.1267-Z/180/199/16	(1l, m)
2.3 Dakramen en -luiken				
2.3.1 Vervangen bestaande Velux (op advies van monumenten en landschappen) door nieuwe dakvenster	x		vergunning ref B.1267-Z/180/199/16	(2)
2.4 Schoorstenen				
2.4.1 Noordelijk zadeldak, herstel voegwerk, afdeksteen, reinigen plantengroei	x			(1)
2.4.2 Zuidelijk zadeldak, herstel voegwerk, pullenloop, loodslabben	x			(2n)
2.6 Ladder- en klimhaken te voorzien	x			(1), (2)
2.7 Verluchtingen nieuw te plaatsen volgens verslag EPB 160647 (bijlage 2)	x			(2)
3. Dakstructuur + zolder				
3.1 Kappen met houten hoofdstructuur				

Aard der werken	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating	Ref plan (Pag 19)
3.1.1 Zadeldak noord, houtbehandeling, herstel oude vochtsporen, verbindingen muurplaat, vervangen metalen verbindingen door authetieke houten verbindingen	x			**(1)**
3.1.2 Zadeldak zuid houtbehandeling, herstel oude vochtsporen, verbindingen muurplaat, vervangen metalen verbindingen door authetieke houten verbindingen, herstel ontbreken noordelijk korbeel, windverbanden westelijk spant, onvakkundige uitvoeringen oa verankering gording in westelijke schoorsteen, bevestiging/ vernageld bandijzer	x			**(2)**
3.1.3 Dak boven inkom, houtbehandeling, nazicht/herstel oude vochtsporen, inrotting, verbindingen muurplaat	x			**(3)**
4. Regenwaterafvoer				
4.1 Goten				
4.1.1 Noordelijke inkom, vervangen loden afdekslabben, eikenhouten boeiplanken vervangen en bekleden met zink	x			**(3)**
4.1.2 Zakgoot volledig te vervangen verweerde delen, gecementeerde delen, te plaatsen loden afdekslab verankerd in muurwerk te beschermen met houten bekleding om afzakken en afscheuren te voorkomen	x			**(1-2p)**
4.1.3 Zadeldaken bakgootbekleding zuid volledig te vervangen (putcorrosie), bakgootbekleding volledig vervangen in zink Noordelijke bakgoot aanpassen tapstuk, helling, vervangen bitumenvilt, loden afdekslabben, voegwerk aanpassen	x			**(1), (2)**
4.2 Afvoer				
4.2.1 Zadeldaken noord controle/herstel ingewerkte goot	x			**(1)**
4.2.2 Vervangen verweerde pvc-afvoerbuis door afvoer in zink	x			**(2)**
4.3 Riolering, nazicht verstoppingen oa tpv ingewerkte buizen toilet, regenwaterafvoer,…		x		
5. Buitenwerk				
5.1 Natuursteen + voegwerken				
5.1.1 Blauwe steen				
4.2.1.a Gebouwdeel zuid, reinigen dorpels		x		**(2)**
5.2.2 Witte steen				
5.2.2.a Noordelijke gevel en uitsprong inkomdeur, reinigen, ontmossen, schilderen muurankers, verwijderen roestsporen, herstellen voegwerken		x		**(1), (3)**

Aard der werken	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating	Ref plan (Pag 19)
5.2.2.b Zuidelijke gevel, controle bolstand, na verwijderen cementering, herstellen voegwerken, structurele herstellingen, behandeling tegen opstijgend vocht	x			**(2)**
5.6 Afwerklagen opgaand muurwerk				
5.6.1 Pleisterwerk				
5.6.1a Schrale afwerklagen kopgevels vervangen door natuurleien, schilderen muurankers	x			**(1), (2)**
5.6.1b Verwijderen cementering, herstel vochtinfiltraties,ev extra beschermlaag zandsteen (hydrofuge of kaleien)	x			**(2q)**
5.7 Ankers, roosters				
5.7.1 Muurankers				
5.7.1.a Schilderen muurankers, verwijderen roestsporen		x		**(1), (2)**
5.7.2 Schilderen diefijzers, verwijderen roestsporen		x		**(1)**
5.8 Muurbekroningen				
5.8.1 Dekstenen, noordwestelijk bovendaks muurwerk, herstel lichte bovendakse werwering, plaatselijk opmetselen ifv nieuwe dakafwerking	x			**(1)**
5.9 Buitentrappen, noordelijke inkom, verwijderen algenbegroeiing, herstel voegwerk, herstel schade 'losgereden' steen		x		**(3)**
5.10 Buitenschrijnwerk				
5.10.1a Eikenhouten ramen noordgevel, vernislagen werden volledig verwijderd en voorzien van neutrale oliebeits wegens te grote dampspanning bi/bui, regelmatig te herhalen		x		**(1)**
5.10.1b Ramen zuidgevel zijn in slechte staat (vallen plaatselijk uit mekaar, scheurvorming, condensatieschimmels) en dienen volledig vervangen te worden door nieuwe kozijnen analoog aan schrijnwerk zolderverdieping , ook schrijnwerk noordgevel zal op termijn volledig vervangen worden.	x			**(1), (2)**
5.10.2a Eikenhouten inkomdeur noordgevel, vernislagen zal volledig verwijderd worden en voorzien van neutrale oliebeits wegens te grote dampspanning bi/bui, regelmatig te herhalen		x		**(1)**
5.10.2b inkomdeur zuidgevel is in redelijke staat zal volledig vervangen te worden door nieuw buitenschrijnwerk analoog aan schrijnwerk zolderverdieping	x			**(1)**
5.10.3 Kroonlijsten noord en zuid boeiplanken vervangen, te bekleden in zink	x			**(1), (2)**
5.11 Beglazing zal vervangen worden door dubbele beglazing cf huidige EPB-regelgeving	x			**(1), (2)**
5.12 Erkers en balkons				**(1), (2)**

Aard der werken	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating	Ref plan (Pag 19)
5.12.1 Glazen luifel te vervangen door verbinding tss woning/uitbreiding	x			**(5)**
6. Interieur				
6.1 Structuurelementen				
6.1.1 Binnenwanden en opgaande structuren				
6.1.1a Afwerklagen zijn structureel oncontroleerbaar, plaatselijk volledig te verwijderen tot op zandsteen, afwerking in kalkpleiser/zandsteen		x		**(1) , (2)**
6.1.1b Scheurvorming zuid-oostelijke hoek (in badkamer) te herstellen	x			**(2)**
6.1.1c Muurwerk te kaleien, Bouwnaden NW en NO dichten, herstel scheurvorming achter westelijkspant in noordelijke muur	x			**(2)**
6.1.1d Muurwerk te kaleien, stenen tpv doorgang Z herstellen, herstel scheurvorming achter ZW-spant	x			**(1)**
6.1.2 Vloeren en zolderingen, controle inklemming van moerbalken in zuidelijke gevel op aantasting en stabiliteit, weerstandsanalyse	x			**(2)**
6.1.4 Kelders				
6.1.4a Herstel laagste delen sporen van vocht, noordelijk muurwerk, scheurvorming vloer stookruimte	x			**(1)**
6.1.4b Kruipruimte te isoleren	x			**(2)**
6.1.4c Buizen asbestbekleding volledig te vervangen	x			**(2)**
6.2 Vaste interieurafwerking				
6.2.1a Herstel vaste wandafwerking ter plaatse van opstijgend vocht zuidgevel	x			**(2)**
6.2.1b Herstel vaste wandafwerking ter plaatse van vochtschade buur gemene muur oostgevel	x			**(2)**
6.2.2 Vaste plafondafwerking				
6.2.2b Verwijderen/nazicht/herstellen van verlaagde plafond tot op originele structuur	x			**(2)**
6.2.3 Vaste vloerafwerking				
6.2.3b Herstel oude vochtsporen, afhelling naar noorden op te vangen door uitgevlakte vloer	x			**(2)**
6.2.3c Controle/herstel oude aantasting door klopkever, doorbuiging op te vangen door uitgevlakte vloer	x			**(1)**
6.3 Binnenschrijnwerk				
6.3.1 Binnenluiken te vervangen bij vernieuwen buitenschrijnwerk	x			**(2)**
6.3.2 Binnendeuren te schilderen		x		**(1)**
6.4 Binnentrappen				

Aard der werken	Eenmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating	Forfaitair verrekend	Ref plan (Pag 19)
6.4.1a Binnentrap tot 1ste verdieping te behouden, vernis verwijderen, te schilderen		x			(1)
6.4.1b Binnentrap 1st verdieping nr zolder te vervangen door minder steile veilige bordestrap	x				(1), (2)
7. Andere interieurelementen	Onroerend/	Onroerend dr bestemming			
7.2 Vast burgerlijk meubilair					
7.2.1 schoorstenen te reinigen		x			(1)
8. Preventie en beheer					
10.4 Reiniging zakgoten		x			(1-2)
11. Veiligheid toegankelijkheid hygiëne					
11.1 Toegankelijkheid					
11.1.1 Exterieur, dakvlak zuid noord en inkom te voorzien van genormeerde ladderhaken	x				(1), (2), (3)
12. Site					
12.Tegels zuidelijk terras volledig te vervangen	x				(1), (2), (3)

7. MANIER EN TIJDSTIP VAN OPVOLGING

"Een voorstel voor de manier en het tijdstip waarop de beoogde beheersdoelstellingen opgevolgd en geëvalueerd zullen worden."

7.1 Instandhoudingswerken

Indien nodig worden de instandhoudingswerken uitgevoerd. Deze werken zijn nodig om verdere schade aan de erfgoedwaarden tegen te gaan en worden uitgevoerd tot de algemene restauratie van de hierna beschreven (eenmalige) werken.

7.2 Eenmalige werken

Na de goedkeuring van het beheersplan worden de eenmalige werken in verschillende fases uitgewerkt. Voor deze gefaseerde werken wordt een erfgoedpremie aangevraagd**.** Na goedkeuring van de erfgoedpremie worden de werken aanbesteed en uitgevoerd.

De richtlijnen van het agentschap Onroerend Erfgoed worden in elke fase verwerkt in het (restauratie)dossier. De bouwvergunning voor de eerste fase is reeds verleend. Deze dakwerken zijn gepland eind 2017, begin 2018. De stabiliteitstechnische studie door Triconsult zal aanvullend hierbij worden gehanteerd bij het herstellen van de aangetaste delen tpv oa. de spantvoeten en plaatselijke scheuren in de muren.

Na het beëindigen van de werken, tijdens de voorlopige oplevering, wordt het asbuilt dossier en het onderhoudshandboek (art 7.3) door de eigenaar overhandigd aan het Agentschap Onroerend Erfgoed.

In het as-built dossier zijn volgende elementen opgenomen:

- Fotoreportage (voor, tijdens, na de werken)
- Werfverslagen, pv van oplevering en nota over verloop der werken
- Coördinaten van de uitvoerders en ontwerpers
- Verslagen met resultaten van de (voor)onderzoeken
- Technische fiches van de gebruikte materialen
- Onderhoudsrichtlijnenen mbt de gebruikte materialen
- As-built plannen en attesten

In het onderhoudshandboek (art 7.3) wordt dieper ingegaan op de richtlijnen voor het verder beheer en onderhoud.

7.3 Onderhoud erfgoedwaarden: wederkerige maatregelen

De verdere evaluatie van het onderhoud zal op regelmatige basis gebeuren.

Het lidmaatschap met monumentenwacht is hierbij een bijkomende ondersteuning. Zij zullen op cruciale tijdstippen in de verschillende fasering betrokken worden. Het bijhorende verslag omvat de evaluatie van de beheersdoelstelling per fase en zal worden overgemaakt aan Onroerend erfgoed.

Volgende evaluatiemomenten worden voorzien:

7.3.1	Verbouwing zolderruimte, exterieur/interieur	2017/2018
7.3.2	Unificerende elementen	2018/2019
6.3.3	Vervangen buitenschrijnwerk	2019
6.3.4	Uitbreiding keuken	2019
6.2.4	Technisch installaties	verspreid ifv fasering 2017-2019

8. BIJLAGEN

Bijlagen	**Niet van toepassing (en dus niet bijgevoegd)**	**Bijgevoegd (nummering!)**
Perimeter van gebied waarvoor beheersplan wordt opgemaakt (met schaal en N-pijl)		Hoofdstuk 1
Lijst van premiegerechtigde werken		Art 6.4
Lijst van handelingen waarvan de uitvoering vrijgesteld zal zijn van toelating		Art 6.4
Lijst van ZEN-erfgoed met aanduiding op kaart	Niet van toepassing	
Lijst van open erfgoed met aanduiding op kaart	Niet van toepassing	
Lijst van ontsluitingswerken voor open erfgoed die in aanmerking komen voor een premie met aanduiding op kaart	Niet van toepassing	
Lijst van werken aan bomen en struiken waarvoor toelating nodig is	Niet van toepassing	
Lijst van cultuurgoederen die in aanmerking komen voor een premie	Niet van toepassing	
Lijst van premiegerechtigde werken aan een orgel dat dateert van na WOI	Niet van toepassing	
Lijst van handelingen waarvoor CBS niet kan oordelen dat ze van die aard zijn om wezenlijke eigenschappen van een DG/SG te verstoren	Niet van toepassing	
Inspectierapport B-62/21919/2011/B van monumentenwacht Vlaams-Brabant		Bijlage 1
bouwvergunning dd 17/10/2016 ref B.1267-Z/180/199/16		Bijlage 2
EPB-rapport dossiernummer160647		Bijlage 3
Weerstandsanalyse firma Attic		Bijlage 4