

BEHEERSPLAN GROUWESTEENSTRAAT 56

SINT-PAUWELS

HOEVEWONING MET VARKENSKOT EN ONMIDDELIJKE OMGEVING

Opgemaakt door:

Goossens & Partners architecten en ingenieurs bvba
Truweelstraat 2
9100 Sint-Niklaas

Opdrachtgever:

Dhr en mevr. Koen Maes en An Verdonck
Dhr. en mevr. Lieven Fermon en Sigrid Jacobs

INHOUDSTAFEL:

INHOUDSTAFEL:	3
DEEL I: IDENTIFICATIE VAN HET ONROEREND ERFGOED	5
1.1. ALGEMENE INFO EN LIGGING	5
1.2. KADASTERPLAN	6
1.3. PLANOLOGISCHE SITUATIE	7
1.4. BESCHERMING & AFBAKENING	8
1.4.1. BESCHERMING	8
1.4.2. AFBAKENING BEHEERSPLAN	10
1.5. VOORAFGAANDE AFSTEMMINGEN	11
DEEL II: HISTORISCHE NOTA	13
2.1. INLEIDING	13
2.2. ARCHIEFONDERZOEK	13
2.3. SPORENONDERZOEK – ONTMANTELINGEN EN VRIJLEGGINGEN	16
2.4. HYPOTHESE BOUWFASEN	17
DEEL III: INVENTARISATIE VAN DE ERFGOEDELEMENTEN _ HUIDIGE TOESTAND	19
3.1. BOUWKUNDIG ERFGOED	19
3.1.1. OPMETING	19
3.1.2. FOTOREPORTAGE + INVENTARIS BOUWKUNDIGE ELEMENTEN	19
3.1.2.1. EXTERIEUR HOEVEWONING	19
3.1.2.2. INTERIEUR WONING	30
3.1.2.3. OMGEVING HOEVEWONING	35
3.1.3. DIAGNOSENOTA	42
3.1.3.1. HOEVEWONING	42
3.1.3.2. VARKENSKOT	43
3.1.3.3. SITE	43
DEEL IV. BESCHRIJVING VAN DE ERFGOEDWAARDEN	44
DEEL V. VISIE OP TOEKOMSTIG BEHEER	45
5.1. ALGEMEEN	45
5.2. HOEVEWONING	46
5.2.1. BEHEERSVISIE	46
5.2.2. BEHEERSDOELSTELLINGEN	46
5.3. VARKENSKOT EN MESTVAALT	50

DEEL VI. OPSOMMING EN VERANTWOORDING VAN DE BEHEERSMAATREGELEN	51
DEEL VII. VOORSTEL VAN OPVOLGING EN EVALUATIE	57
DEEL VIII. BIJLAGES	58

DEEL I: IDENTIFICATIE VAN HET ONROEREND ERFGOED

1.1. ALGEMENE INFO EN LIGGING

adres	Grouwesteenstraat 56 9170 Sint-Gillis-Waas
provincie	Oost-Vlaanderen
kadastraal nummer	4 ^{de} afdeling sectie A nummer 257d tem h
deel van beschermd stads- of dorpsgezicht:	03/09/1981, gewijzigd bij MB van 08/09/2011
datum beschermingsbesluit	Dwarsschuur met omgeving
naam beschermingsbesluit	
vastgesteld als bouwkundig erfgoed:	05/10/2009
datum vaststellingsbesluit	Hoeve met losse bestanddelen
naam relict	R14891
ID	Nieuwbouw van aangepaste eengezinswoning en nieuwbouw van oogartsenpraktijk en renovatie van hoevewoning tot eengezinswoning.
Toekomstige ontwikkeling site	Voor dit perceel is geen RUP, noch BPA of verkaveling van toepassing.
Andere bijzonderheden	Koen Maes en An Verdonck - lot 1 Lieven Fermon en Sigrid Jacobs - lot 2
eigenaars	

De bouwplaats is een **voormalig erf met woning en stallen** en bevindt zich in een zeer landelijke woonomgeving met overwegend open bebouwing. Het terrein is momenteel bebouwd met een eengezinswoning in het westen, een oude varkensstal centraal op het perceel en stallen in het zuiden van het perceel.

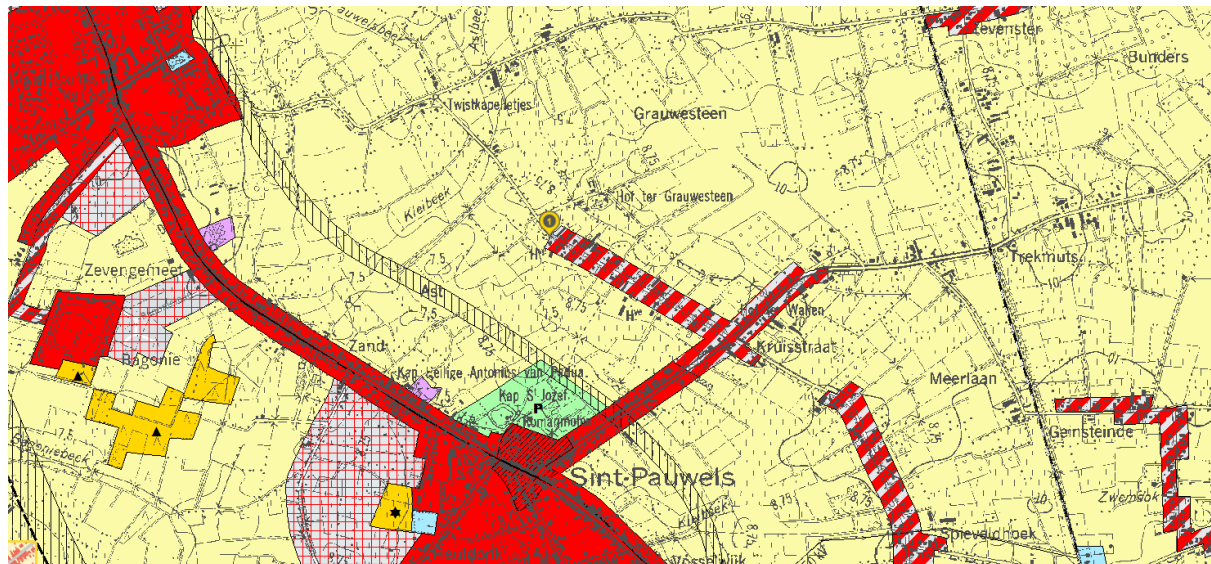


De aanvraag betreft een perceel gelegen in een homogene omgeving met groen karakter, gekenmerkt door percelen met diverse open woningen bestaande uit 1 à 2 bouwlagen met voornamelijk hellende daken. In de huidige toestand is het grootste deel van de percelen bebouwd. De grens tussen woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied is gelegen op het perceel. Het perceel grenst ook aan de westzijde en achteraan volledig aan agrarisch gebied.

1.3. PLANOLOGISCHE SITUATIE

Het perceel is volgens het gewestplan (13. Sint-Niklaas – Lokeren, goedgekeurd bij KB 07-11-1978) gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Voor dit perceel is geen RUP, noch BPA of verkaveling van toepassing.



1.4. BESCHERMING & AFBAKENING

1.4.1. BESCHERMING

De site is deel van een **beschermd dorpsgezicht**:

datum beschermingsbesluit	03/09/1981, gewijzigd bij MB van 08/09/2011
naam beschermingsbesluit	Dwarsschuur met omgeving



omvang site beschermd dorpsgezicht

De dwarsschuur, ter hoogte van Grouwesteenstraat 25, werd op 3 september 1981 beschermd als monument. Daarnaast werd de dwarsschuur en haar onmiddellijke omgeving in hetzelfde beschermingsbesluit beschermd als dorpsgezicht. Op grond van het beschermingsbesluit heeft de omgeving van de dwarsschuur geen eigen intrinsieke waarde, maar is zo beschermd als vrijwaringszone rond de als monument beschermde dwarsschuur. Op 8 september 2011 werd deze bescherming gewijzigd: aangezien in tussentijd de dwarsschuur werd afgebroken werd de formulering in het besluit aangepast.

In het beschermingsdossier van 1981 werd de bescherming als volgt gemotiveerd: *“omwille van de historische (beeldbepalende) waarde van deze oude schuur ten opzichte van de omgeving waar zich voordien de overige gebouwen van het hoevecomplex hebben gesitueerd, met achteraan een nog omwald perceel met woonhuis.”*

In de wijziging van 2011 werd geargumenteed dat de bescherming als dorpsgezicht nog steeds relevant was om volgende reden: *“Overwegende dat de als dorpsgezicht beschermde omgeving van de voormalige dwarsschuur wel haar **historische waarde** heeft behouden, een omwalde site die teruggaat tot de 14de eeuw;”*



Foto omwalde hoevewoning Feuseldreef en site Grouwesteenstraat 56



foto thv afgebroken dwarsschuur Grouwesteenstraat 25 en straatgezicht met links Grouwesteenstraat 25, rechts Grouwesteenstraat 56.

De site is eveneens opgenomen in de **vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed**:

datum vaststellingsbesluit	05/10/2009
naam relict	Hoeve met losse bestanddelen
ID	R14891

Opgenomen beschrijving inventaris:

“Open hoeve bestaande uit woonhuis, varkenskot en grote schuren op begraasd binnenerf met centrale mestvaalt. Woonhuis van vijf traveeën onder zadeldak (nok loodrecht op de straat, cementpannen), uit de 18de eeuw (?). Verankerde bakstenen voorgevel (op het oosten) op gepikte plint; bouwnaad tussen de tweede en derde travee. De oorspronkelijke houten kruiskozijnen zijn vervangen door een nieuwe uitvoering ervan. De deur, met blauwe baksteen omlijst, bezit een gestrekte tussendorpel en een getralied steekbogig bovenlicht met gekorniste waterlijst. Evenwijdig aan het woonhuis ten oosten ervan: dwarsschuur onder afgewolfd zadeldak met brede overstek en nog grotendeels gerief. Sommige wanden nog van hout. Verschillende "soldatendata" aanwezig, met als oudste 1831. Bewaarde houten steekpomp. Zuidzijde van het erf afgesloten door grote, recentere dwarsschuur zonder noemenswaardigheden. Ervoor (ten zuidoosten van het huis) varkenskot: kleine bakstenen constructie afgedekt door een geriet schilddak (nok parallel aan de straat).”

1.4.2. AFBAKENING BEHEERSPLAN

De site is gelegen binnen een groter geheel dat beschermd is als stads- of dorpsgezicht.

Aangezien de aanvraag voor de opmaak van een beheersplan, kadert in een project dat zich uitsluitend ter hoogte van Grouwesteenweg 56 bevindt, lijkt het ons opportuun om het beheersplan te beperken tot dit perceel en in het bijzonder tot de buitenzijde van de hoevewoning en de onmiddellijke omgeving, het varkenskot en de mestvaalt. De rest van de site wordt ontwikkeld met nieuwbouw. Het ontwerp en de uitwerking hiervan gebeurde in nauw overleg met de gemeenten en de dienst Erfgoed, maar deze ontwikkeling behoort niet tot het uitgangspunt van dit beheersplan.

1.5. VOORAFGAANDE AFSTEMMINGEN

De relevante afstemmingen worden hieronder informatief neergeschreven.

De site bestaat uit een woonhuis, varkenskot en grote schuren op een groen binnenerf, met centraal de zichtbare restanten van wat ooit de mestvaalt was. Oorspronkelijk bevond zich aan de linkerzijde van het perceel nog een dwarsschuur onder afgewolfd zadeldak. Deze is echter afgebroken.

De site wordt ontwikkeld door verschillende partijen. Enerzijds wordt er in de bestaande erfwoning een nieuwe gezinswoning in onder gebracht. In het nieuwe project wordt er anderzijds een nieuw schuurvolume opgericht naar grootte en vormgeving van de verdwenen schuur. Hierin vinden een oogartsenpraktijk, garage en binnenzwembad onderdak. De achterste, niet waardevolle schuren, worden afgebroken en op dezelfde positie wordt een eengezinswoning opgetrokken. Het varkenskot wordt gerestaureerd en ingericht als bergruimte.

De inplanting van de gebouwen werd zodanig onderzocht dat de herkenbaarheid van de hoevesite bewaard blijft. De mestvaalt wordt ingericht als wadi.



Het voorgelegde ontwerp werd uitvoerig besproken met het agentschap Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen en stedenbouw Sint-Gillis-Waas, tijdens verschillende bijeenkomsten. Voorafgaand was er een plaatsbezoek op het erf met de opdrachtgevers, de architect, Dhr. Benjamin Boone van Erfgoed, stedenbouwkundig ambtenaar Sint-Gillis-Waas Dhr. Korneel Vanremoortel en Dhr. schep en Wilbert Dhondt. Op 07 juli 2017 was er een overlegmoment over het eerste ontwerp met alle betrokken actoren. Op 25 september 2017 volgde een tweede overlegmoment met dezelfde partijen om het aangepast ontwerp te bespreken en

te toetsen aan erfgoed en stedenbouw. In bijlage kan u het laatste verslag hiervan terugvinden.

Op 26 april 2018 werd er opnieuw een plaatsbezoek gehouden met de bouwheer Dhr. Koen Maes, Dhr. Korneel Vanremoortel, de architect Mevr. Hanne Vandenhende en met Mevr. Anne Dompas van het agentschap Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen.

Aansluitend werd een derde plaatsbezoek gehouden op 23/05/2018 met de bouwheer Dhr. Koen Maes, Mevr. Anne Dompas van het agentschap Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen en Dhr. Jan de Kesel van Erfpunt. In bijlage kan u het verslag hiervan terugvinden.

DEEL II: HISTORISCHE NOTA

2.1. INLEIDING

De site bestaat uit een woonhuis, varkenskot en grote schuren op een groen binnenerf, met centraal de zichtbare restanten van wat ooit de mestvaalt was. Oorspronkelijk bevond zich aan de linkerkant van het perceel nog een dwarsschuur onder afgewolfd zadeldak. Deze is echter afgebroken. De zuidzijde van het erf wordt afgesloten door grote, recentere dwarschuur zonder noemenswaardigheden. De meest recente schuur dateert van 1965. Ervoor bevindt zich een varkenskot.

Het woonhuis dateert waarschijnlijk uit de 18de eeuw.

In de omschrijving in de inventaris wordt de afgebroken schuur beschreven: *“Evenwijdig aan het woonhuis ten oosten ervan: dwarsschuur onder afgewolfd zadeldak met brede overstek en nog grotendeels gerief. Sommige wanden nog van hout. Verschillende ‘soldatendata’ aanwezig, met als oudste 1831. Bewaarde houten steekpomp.”* In 2011 werd een bouwaanvraag verleend tot het slopen van de schuur. Onroerend erfgoed ging echter in beroep tegen deze beslissing. Desondanks is de schuur toch afgebroken.

2.2. ARCHIEFONDERZOEK

De kaart van 1757, J. Maes bevat reeds gegevens over het perceel en het woonhuis, dus sporen van de woning zijn minstens 260 jaar oud. Op de Ferrariskaart is er eveneens reeds bebouwing zichtbaar op site ter hoogte van woonhuis en dwarsschuur. Op de Atlas der buurtwegen zijn de contouren van woonhuis, dwarsschuur en varkenskot duidelijk af te lezen. De achterste dwarsschuur - achter het varkenskot - is nog niet gebouwd, aan de straatzijde is nog een vierde bouwelement zichtbaar.



Ferrariskaart 1771 – 1778 // Atlas der buurtwegen 1841

Over de afgebroken schuur is zeer limitatieve informatie terug te vinden. Het beeldmateriaal beperkt zich tot een afbeelding op Google Streetview van juli 2009, foto's van de aanvraag tot afbraak uit 2011 en een foto uit de jaren '70 van de schuur en de woning, ons bezorgd door Benjamin Boone van Erfgoed Oost-Vlaanderen. .



Google streetview impressie juli 2009 – met afgebroken schuur te zien aan linkerzijde.



foto uit fotoblad aanvraag sloop dwarsschuur – kopgevel aan straat



foto uit fotoblad aanvraag sloop dwarsschuur – kopgevel aan achterzijde



foto uit fotoblad aanvraag sloop dwarsschuur – zijkant aan erfzijde



foto dwarsschuur, 1976

2.3. SPORENONDERZOEK – ONTMANTELINGEN EN VRIJLEGGINGEN

Tijdens het handmatig inmeten van de hoeve werden bouwsporen zichtbaar. Vele van deze sporen kunnen onmiddellijk gelinkt worden met de geschiedenis van de hoeve. Bij de inventarisatie van de erfgoedelementen worden deze sporen besproken.

2.4. HYPOTHESE BOUWFASEN

Gebaseerd op alle archiefdocumenten en de in situ gevonden sporen hebben we de bouwgeschiedenis van de hoeve in kaart kunnen brengen. Aan de hand van een kleurcode werd de evolutie van de bouwgeschiedenis op het gelijkvloerse plan aangeduid.

We onderscheiden volgende 5 grote onderdelen in de bouwgeschiedenis:



Kernwoning – blok 1: 1^{ste} helft 18^{de} eeuws

Blok 2: 18^{de} of 19^{de} eeuws met recente zijgevel

Blok 3: 19^{de} eeuws

Blok 4: 20^{ste} eeuws met oudere gevel aan straatzijde

Blok 5: Tweede helft 20de eeuw

Bronnen:

Agentschap Onroerend Erfgoed 2016:

Hoeve met losse bestanddelen [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/14891> (geraadpleegd op 18 oktober 2017).

Agentschap Onroerend Erfgoed 2016:

Hoeve met dwarsschuur [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/14890> (geraadpleegd op 19 oktober 2017).

Agentschap Onroerend Erfgoed 2017:

Hoeven en site met walgracht [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/301493> (geraadpleegd op 19 oktober 2017).

Agentschap Onroerend Erfgoed 2016:

Hof ter Grouwesteen [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/14882> (geraadpleegd op 19 oktober 2017).

VAN DEN BOGAERDE A.J.L., Het distrikt Sint-Nikolaas, voorheen Land van Waas, 1825, 3de deel, p. 235.

DE POTTER F. & BROECKAERT J., Geschiedenis van de gemeenten der provincie Oost-Vlaanderen, reeks III, deel 3, Gent, 1879, p. 23

DEEL III: INVENTARISATIE VAN DE ERFGOEDELEMENTEN _ HUIDIGE TOESTAND

3.1. BOUWKUNDIG ERFGOED

3.1.1. OPMETING

De volledige bebouwing werd tot in het bouwkundig detail opgemeten. De plannen van deze opmeting liggen aan de basis van de inventarisatie en maken er integraal deel van uit.

3.1.2. FOTOREPORTAGE + INVENTARIS BOUWKUNDIGE ELEMENTEN

In aanloop naar het volgende hoofdstuk waar de waarden van de erfgoedelementen worden beschreven wordt hier een bondige opsomming gemaakt van de erfgoedkenmerken en elementen die binnen de afbakening relevant zijn gezien de beoogde werkzaamheden binnen de loop van dit beheersplan.

3.1.2.1. EXTERIEUR HOEVEWONING

Het betreft een hoevewoning uit 5 traveeën met bijgebouwen. Het gebouw werd volledig opgetrokken in ongekalkte baksteen in een gevelgeleding van vijf traveeën en één bouwlaag. Daarboven bevindt zich nog een zolder met zadeldak. Aan de onderzijde van de woning zien we een gepekte plint. Doorheen de tijd zijn er verschillende bijgebouwen bijgebouwd aan de achterzijde. We kunnen hier 5 verschillende bouwperiodes in onderscheiden.



erfzijde hoevewoning, met links blok 2 en rechts blok 1

In de blok een de erfzijde zien we een bouwnaad tussen de linkse twee en de rechtse twee traveeën. Waarschijnlijk bestond de oorspronkelijke hoevewoning slechts uit 3 traveeën. De linkse twee traveeën zijn echter opgetrokken met bijna identiek metselwerk, waardoor we concluderen dat de linkse twee traveeën niet veel later zijn toegevoegd.



bouwnaad tussen blok 1 en 2



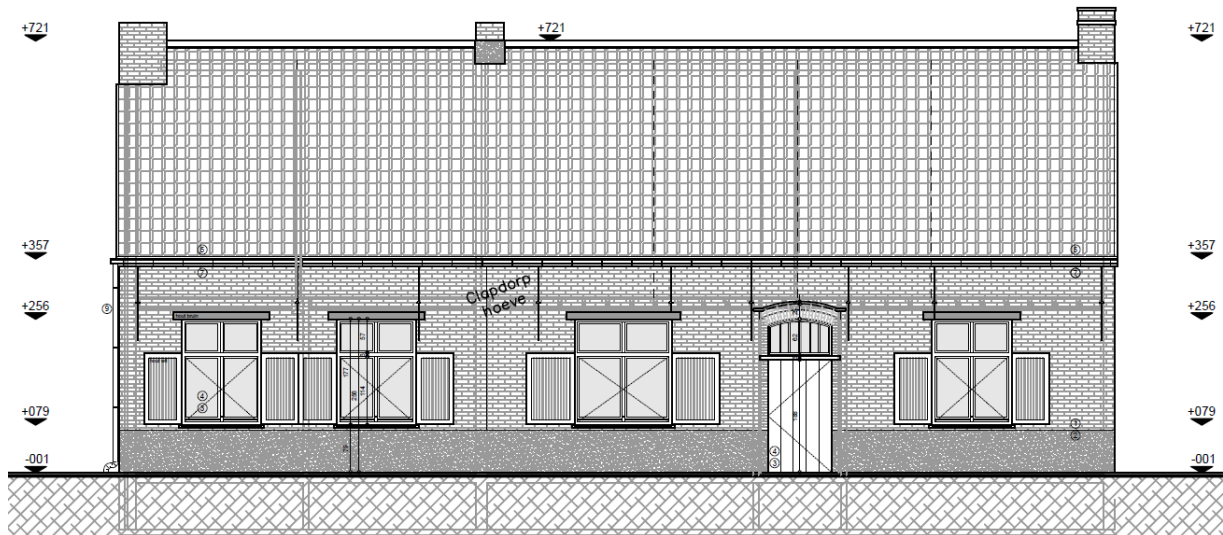
De gevels zijn opgetrokken uit een rode steen in kruisverband. Het kruisverband is echter zeer onregelmatig en wordt op verschillende plaatsen verstoord. De voegen van de volledige woning zijn van latere datum en op sommige plaatsen in slechte staat. Vooral de voegen in de voorgevel (erfgevel) en zijgevels zijn vrij hard gerestaureerd en opgevuld met cementvoegsel. Aan de rechterzijde van de erfzijde zien we vorstschade door het cementvoegsel. Op de voorgevel loopt er onder de goot ook storende voedingskabels – elektriciteit, telefonie en data. De waarschijnlijk originele muurankers zijn nog zichtbaar aan voor- en achtergevel.



erfgevel, vorstschade gevelsteen door voegwerk



In de voorgevel zitten rechthoekige, niet originele, beluikte ramen. Geplaatst in de dagkant, de dagkanten van de gevel zijn gecementeerd tussen houten profiel en gevel. De hardstenen dorpels zijn niet origineel. Boven de vensters bevindt er zich een houten latei in de voorgevel. De ramen in de voor- en zijgevel zijn niet origineel en vervangen in de tweede helft van de 20^{ste} eeuw. Waarschijnlijk is het raam in de derde travee ooit verbreed geweest, maar dit is niet duidelijk afleesbaar uit de zichtbare sporen, de ritmiek van de gevel vertelt ons echter dat de verbreding waarschijnlijk aan de linkerzijde is gebeurd.



geveltekening erfzijde hoevewoning



detail schrijnwerk hoevewoning aan erfzijde





voorgevel "kernwoning" met originele deur en aan de linkerzijde raam dat waarschijnlijk verbreed is geweest.

De houten deur is waarschijnlijk nog origineel en bestaat uit een opengaand deel met daarboven een getralied bovenlicht. Het geheel wordt omlijst door blauwgrijs metselwerk. Aan de gekorniste druiplijst zien we dat dit deel van de gevel ooit volledig in het wit geschilderd was. Dit kunnen we ook zien op de archieffoto uit 1976. Aan de onderzijde van het houten deurblad zien we vochtschade.

Dit type van deur wordt besproken als één van de typische deuren van de Waaslandse Hoeves in "De oude hoeven van het Land van Waas".¹

De linkerzijgevel (blok 2) is recent hermitseld in een halfsteens verband en opgebouwd uit een spouwmuur. Dit is aan de binnenzijde duidelijk af te lezen. Aan de onderzijde van de gevel, aan de gecementeerde plint, zien we ontwateringsgaten. De ramen in deze kopgevel hebben een dorpel van gevelsteen, met een betonnen linteel aan de bovenzijde.

¹ DE GROODT AF., Oude hoeven in het land van Waas, Antwerpen, 1955, p. 155



detailtekening deur, erfzijde hoevewoning



detailtekening bovenlicht deur, erfzijde hoevewoning met twee muurankers



Hermetselde muur en overgang metselwerk aan kopse zijde uitbreiding 2



ontwateringsgaten aan onderzijde spouwmuur kopse zijde uitbreiding 2



snelbouwsteen aan binnenzijde kopgevel blok 2

Aan de achterzijde van het oudste volume (blok 1) lijkt het metselwerk zeer oud en opgebouwd uit een zeer “wild” verband. We zien eveneens zeer duidelijk de lijn tussen volume 1 en 2. Het metselwerk boven en links van het raam is van recentere datum, waarschijnlijk bij de bouw van volume 3 opgetrokken. Dit doet vermoeden dat het raam in volume 1 toen is aangepast en oorspronkelijk breder was. De dagkanten van dit raam zijn eveneens gecementeerd, wat dit vermoeden eerder bevestigt. In dit raam bevinden zich nog diefijzers.



Raam met diefijzers achterzijde blok 1, dagkanten zijn gecementeerd. Metselwerk aan boven en linkerzijde van recentere datum. Metselwerk aan de rechterzijde waarschijnlijk ouder.

Aan de achtergevel van blok 2 is eveneens een raam, van dezelfde dimensies als het raam aan de straatzijde van blok 3. De dagkanten en de dorpel zijn eveneens op dezelfde manier afgewerkt. Waarschijnlijk dateert deze aanpassing van dezelfde periode.

De derde uitbreiding werd haaks op de achtergevel van de oorspronkelijke kern gebouwd. Aan de straatzijde werd het oorspronkelijke raam verbreed en verlaagd. Dit is af te lezen op het metselwerk. De geglazuurde dorpel komt ook terug aan het raam aan de achterzijde. Aan de achterzijde zijn de dagkanten van het raam gecementeerd.



voor- en achterzijde blok 3

Aan de straatzijde zien we twee muurankers. Aan de achterzijde steekt het dak uit met een euzie, waaraan later een dakgoot is toegevoegd en zien we ook twee muurankers.



Keukenraam blok 3 aan straatzijde: verstoord metselwerk toont aan dat raam verbreed en verlaagd is. Rechts overstekend dak.



achterzijde hoeve, met links blok 4, in het midden blok 5 en rechts blok 2.

De vierde uitbreiding werd haaks op de derde ingepland, evenwijdig met de kernwoning. Deze is opgebouwd uit de typische “boerkes” waardoor we kunnen afleiden dat deze uitbreiding 20^{ste} eeuw is. We bemerken echter dat de gevel aan de straatzijde waarschijnlijk ouder is, gezien het onregelmatige patroon en ander type van steen. De ramen hebben een

houten linteel, en de langse gevel aan het veld en naar de tuinzijde ook een bakstenen dorpel.



straatzijde blok 4 met verstoord "oud" metselwerk. Rechts: zijgevel naar veld.



blok 4: zijgevel naar blok 1 toe



detail ramen blok 4



Ten slotte werd de 5^{de} uitbreiding in de oksel van de kernwoning en uitbreiding 3 gebouwd. Deze is weinig waardevol. De ramen hebben een betonnen dorpel en linteel. Het dak is afgewerkt met rode stormpannen.



bouwnaad tussen volume 1 en 5. Het verschil in gevelmetselwerk is duidelijk zichtbaar.



uitbreiding 5 in de oksel van blok 1 (links) en blok 3 (rechts)

Het zadeldak is bedekt met niet originele betonnen sneldekkpannen bij blok 1 en 2, rode stormpannen bij blok 4 en 5 en Boomse pannen bij uitbreiding 3. De dakbedekking van de “kernwoning” was vermoedelijk oorspronkelijk in riet, maar bij de uitbreidingen vermoedelijk vervangen door Boomse Pannen en later door de betonnen sneldekkpannen en stormpannen.

Het dak is op sommige plaatsen niet regendicht en er is mosgroei op de pannen te zien.

Het dak loopt uit op een PVC hanggoot met PVC regenwaterafvoeren, aan de erfgevel zien we een zinken hanggoot. Op de foto uit de jaren '70 zien we echter dat de woning aan de erfkant toen was afgewerkt met een bakgoot.



exterieur woning jaren '70

3.1.2.2. INTERIEUR WONING

Het interieur van de woning heeft weinig elementen die van belang zijn voor de erfgoedwaarde van het geheel van de site. De woning is in het algemeen in slechte staat en dient grondig te worden gerenoveerd om te voldoen als woning in de hedendaagse standaarden. Hieronder wordt zeer limitatief een schets gegeven van de elementen in het interieur. Het dak heeft geen onderdak wat op termijn onvermijdelijk problemen geeft. Bovendien zal de zolderverdieping opnieuw worden ingericht als woonruimte. De toegang tot de zolder is tevens van een bedenkelijke kwaliteit en is een zeer steile trap.

Het houten bintwerk is in zeer slechte staat. We zien hier en daar houtrot en schimmelsporen. In de renovatie wordt er dan ook een nieuwe structuur voor het dak onderzocht.

Hieronder worden een aantal foto's van het interieur getoond ten titel van inlichting.



overgang van blok 1 naar blok 3 met in het midden de achterzijde van de voordeur van blok 1.



interieur "kernwoning" linkse deur doorgang naar blok 2 / interieur "kernwoning" rechtse deur doorgang naar gang, raam is versmald raam aan achterzijde



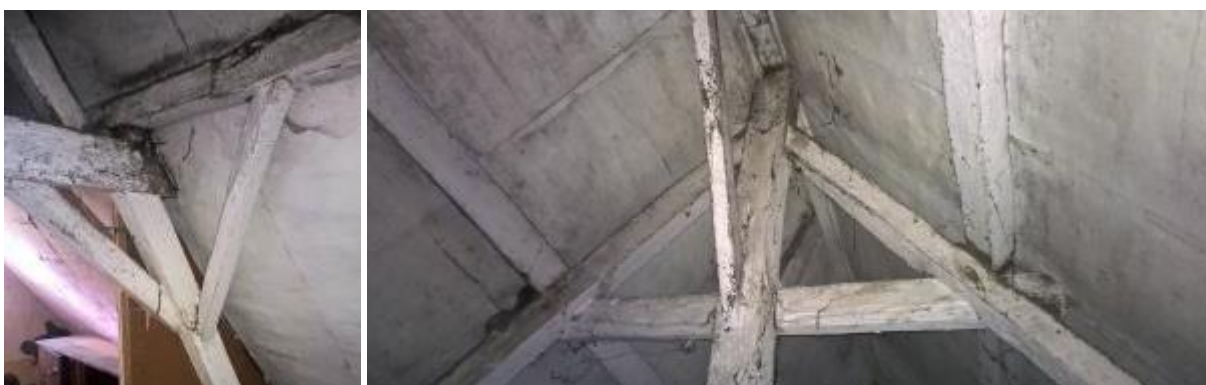
interieur kernwoning: links voorste slaapkamer aan straatzijde, rechts badkamer



interieur blok 2: linkse foto slaapkamer 3, midden slaapkamer 2 en midden nachthal



trap naar zolder blok 1 en voorste deel van zolder "kernwoning"



blok 1 eerste deel kamer van zolder, zicht op dakstructuur, en ramen voorgevel

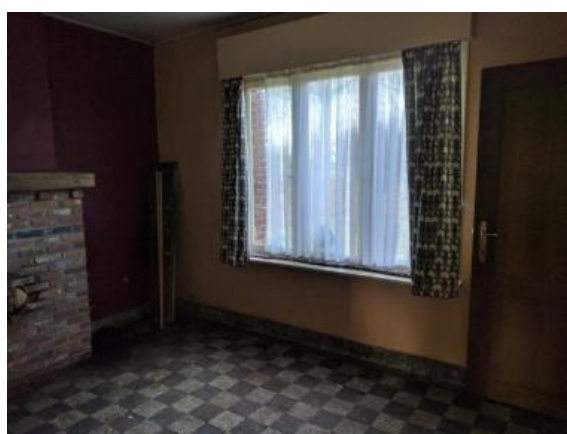


zolder blok 1, tweede deel, zicht op dakstructuur, schouw middendeel en doorgang links naar zolder blok 2





zolder blok 2, dakstructuur bovenaan, constructie zolderkamers en zicht aan binnenzijde van spouwmuur op kopzijde



interieur blok 3: schouw eetkamer



toegang vanuit keuken naar zolder blok 3 en interieur zolder, met zicht op dakstructuur en achterste schouw



interieur keuken uitbreiding 5

3.1.2.3. OMGEVING HOEVEWONING

De straatzijde wordt afgeschermd door een halfhoge haag. In het midden van het erf is er een toegangspoort. Bij het betreden van het erf valt de schikking van de verschillende elementen op. In het midden bevindt zich een overblijfsel van een oude mestvaalt, met daarachter het oude varkenskot met gewolfd dak.





straatzijde

Het varkenskot is opgetrokken uit baksteen met een golfplaten dak en aan de erfzijde nog een deel in riet. Aan de voorzijde drie openingen met houten deur en houten bovendorpel. Verder een grotere houten poort en nog een toegangsdeur. De overige kleine ramen hebben een bakstenen dorpel en zijn niet toegemaakt.



zicht op varkenskot en mestvaalt





zicht op varkenskot en mestvaalt

Achter het varkenskot bevinden zich recentere stallen zonder noemenswaardige waarde. Deze kunnen gesloopt worden. Echter de volumewerking van deze schuren, als sluitend element in de voor de hoeve kan als belangrijk worden vernoemd.



zicht op varkenskot en achterste stallen





zicht op achterste stallen

Aan de linkerzijde van het terrein zien we de contouren van waar ooit de dwarsschuur heeft gestaan. Ook in de aanleg van de verharding zien we de getuigen van het feit dat aan de linkerzijde ooit een gebouw heeft gestaan. We zien de strook kasseien die aan de inkom van de schuur werd aangelegd. De grote lege vlakte verstoort ook het evenwicht van de site.





Contouren zichtbaar in gras van afgebroken schuur. Kasseien in aanleg ook nog zichtbaar.

Aan de verharding is ook het gebruik van de site af te lezen, de strook kasseien aan de vroege dwarsschuur, zoals hierboven vermeld. Maar ook de grindverharding rond de mestvaalt tot naast de achterste schuren. Naar de hoevewoning loopt een pad en we zien voor de woning ook een strook verhard met kleiklinkers. De grind verharding plooit zich rond de woning aan de achterzijde, waar het een intern terras vormt uit baksteen.





3.1.3. DIAGNOSENOTA

Aangezien dit beheersplan wordt afgebakend in het kader van het dorpsgezicht beperken we ons hier tot een diagnosesnota van de gevels, daken en erfelementen die zichtbaar zijn van de buitenkant.

3.1.3.1. HOEVEWONING

daken

- Het dak is niet regendicht.
- Mosgroei op de pannen
- Er is geen onderdak aanwezig
- Nokken: het betreft halfronde nokpannen die in een mortelbed zijn gelegd. Meerdere pannen zijn losgekomen van het mortelbed en de aanstrijkmortel vertoont barsten.
- Topgevelbeëindiging: de randpannen zijn met een cementzoom aangestroken. Plaatselijk komen barsten in de cementering voor.
- Het type pan past niet bij het geheel van de hoevewoning en verstoort het beeld.
- De kilgoten zijn vernieuwd en met zink bekleed. Het zink is in relatief goede staat, maar dient vervangen te worden na vervanging dakpannen.
- Regenwaterafvoeren en goten: momenteel voorzien in PVC (in zink aan erfgevel) dit verstoort het beeld van de hoeve.

gevels

- De gevels zijn opgebouwd uit metselwerk met een oorspronkelijke kalkmetselmortel. Op verschillende plaatsen werd deze kalkmetselmortel herstelt met een cementmortel. De kopse zijde van blok 2 is hermeteld met een spouwmuur.
- Op de erfzijde is een zwarte plint geschilderd. Aan de achterzijde is deze ook zichtbaar thv blok 1 en aan de zijkant thv blok 1 en 3. Op de andere plaatsen ontbreekt de plint.
- voorgevel erf: plaatselijk komen stenen voor die volledig aangetast zijn door vorstschade
- de gecementeerde plint is op verschillende plaatsen gebarsten en brokkelt af
- de dorpels zijn verweerd. Voegen liggen los.
- Schouwen
 - o plaatselijk is lood in de muur aangebracht. De toestand is niet regendicht, en de werken zijn slordig uitgevoerd.
 - o De schouw is aangewerkt met mortel.
 - o Voegwerk van de schouwen komt los.
- ankers: de ankers zijn goed in de muur vastgemaakt. Er is weinig roest merkbaar, maar zijn nog in goede staat.

buitenschrijnwerk

- voorgevel erf: historisch niet correct buitenschrijnwerk. Het schilderwerk bladert af. Het bestaande schrijnwerk in de voorgevel wordt ervaren als een storend element in

het geheel van de hoevewoning en de site in het algemeen. Het vervangen van schrijnwerk naar historisch model kadert niet alleen in een energieverhaal, maar ook in het behoud en herwaarderen van de erfgoedwaarden van de hoevewoning.

- Voordeur: het schilderwerk bladert af. Aan de onderzijde van de deur komt inrotting voor voornamelijk veroorzaakt door spatwater.

3.1.3.2. VARKENSKOT

daken

- Het dak is niet regendicht.
- Door de renovatie van het rietendak met golfplaten wordt een verstoord beeld gecreëerd.

gevels

- Door het gebrek aan regenwaterafvoer en een correcte detaillering van het dak staat de rechterhoek aan de erfgevel continu nat waardoor er mosvorming aanwezig is.
- Plaatselijk komen de voegen los.

buitenschrijnwerk

- Het buitenschrijnwerk is onvolledig en niet waterdicht.
- De poorten zijn in redelijke staat, maar de onderzijde vertoont verrotting door opspattend water.

3.1.3.3 SITE

- Het pad rond de hoevewoning is op meerder plaatsen wat verzakt. Veel stenen liggen los en er is felle grasgroei merkbaar in de voegen. Op termijn het pad vernieuwen is raadzaam.

DEEL IV. BESCHRIJVING VAN DE ERFGOEDWAARDEN

De schuur maakt deel uit van een bescherming van de dwarsschuur, gelegen in de Grouwenstreenstraat 25, met haar onmiddellijke omgeving omwille van de historische waarde. Ze is van algemeen belang omwille van de historische waarde.

Het beschermingsdossier uit 1981 omschrijft de historische waarde van het dorpsgezicht als volgt:

*“omwille van de **historische (beeldbepalende) waarde** van deze oude schuur ten opzichte van de omgeving waar zich voordien de overige gebouwen van het hoevecomplex hebben gesitueerd, met achteraan een nog omwald perceel met woonhuis.”*

Dit werd bevestigd in de wijziging van 2011:

*“Overwegende dat de als dorpsgezicht beschermde omgeving van de voormalige dwarsschuur wel haar **historische waarde** heeft behouden, een omwalde site die teruggaat tot de 14de eeuw.”*

In de omschrijving van de inventaris worden de architecturale, historische eigenschappen opgesomd:

Open hoeve bestaande uit woonhuis, varkenskot en grote schuren op begraasd binnenerf met centrale mestvaalt. Woonhuis van vijf traveeën onder zadeldak (nok loodrecht op de straat, cementpannen), uit de 18de eeuw (?). Verankerde bakstenen voorgevel (op het oosten) op gepikte plint; bouwnaad tussen de tweede en derde travee. De oorspronkelijke houten kruiskozijnen zijn vervangen door een nieuwe uitvoering ervan. De deur, met blauwe baksteen omlijst, bezit een gestrekte tussendorpel en een getralied steekbogig bovenlicht met gekorniste waterlijst. Evenwijdig aan het woonhuis ten oosten ervan: dwarsschuur onder afgewolfd zadeldak met brede overstek en nog grotendeels gerief. Sommige wanden nog van hout. Verschillende "soldatendata" aanwezig, met als oudste 1831. Bewaarde houten steekpomp. Zuidzijde van het erf afgesloten door grote, recentere dwarsschuur zonder noemenswaardigheden. Ervoor (ten zuidoosten van het huis) varkenskot: kleine bakstenen constructie afgedekt door een geriet schilddak (nok parallel aan de straat).

De erfgoedwaarde van de site volgt uit de historische functie die ze uitoefent. Vanuit deze visie is het belangrijk dat de hoevewoning op zich, die een grote typische herkenbaarheid heeft, zijn **authenticiteit** bewaart. Waardoor de **context van een hoevesite met schuren**, ook door de nieuwe toevoegingen steeds beleefd kan worden. Om deze reden wordt ook de **onmiddellijke omgeving en aanleg** van de hoevewoning mee opgenomen in de beheersdoelstellingen.

ERFGOEDKENMERKEN:

- Typerende inplanting van de volumes van de “Waaslandse Hoeve”

“Altijd is de Waaslandse hoeve door een dichte haag, of met een gracht – of ook beide – omgeven. Op het erf zijn de verschillende gebouwen van het bedrijf los van elkaar en volgens een

weloverwogen “planning” neergezet. [...] De verbinding tussen de gebouwen onderling gebeurt langs duidelijk en logisch getraceerde en meestal net aangelegde paden, waardoor de vlakindeling van het erf de schijnbaar willekeurige plaatsing der gebouwen tot één constructief geheel samenhoudt.”²

- Kenmerkende en structurerende voorgevel van de hoevewoning
 - o Ritmering van het schrijnwerk
 - o Historische deur
 - o Originele muurankers
 - o Kenmerkende plint
- De structurerende verharding van het erf, naar de hoevewoning toe
- Beeldbepalende positie van de mestvaalt en varkenskot

DEEL V. VISIE OP TOEKOMSTIG BEHEER

5.1. ALGEMEEN

De **hoofddoelstelling** is de **globale valorisatie** van de erfgoedwaarden van de volledige site en de hoevewoning en varkenskot in bijzonder. Hiervoor zijn volgende uitgangspunten van belang:

- De inplanting van de nieuwe gebouwen werd zodanig onderzocht dat de herkenbaarheid van de hoevesite bewaard blijft.
- Respect voor de originele geleding in de gevels van varkenskot en hoevewoning.
- De erfgevel van de hoevewoning te bewaren en te restaureren zonder hedendaagse toevoegingen. De nieuwe toevoegingen beperken zich tot de zijgevels en de achtergevel.
- Respect voor de “microomgeving” van de hoevewoning om de authenticiteit en het historisch karakter te versterken in de ontwikkeling van de site: De verharding rond de hoevewoning wordt beperkt en de vorm en materiaal wordt ontleent aan de historische materialen.

De **nevendoelstelling** is de hoevewoning te **renoveren naar een woning** met het nodige hedendaagse comfort dat voldoet aan de huidige energie eisen. Bovendien is het wenselijk om een open relatie met de tuin te generen. Hierbij zijn volgende zaken echter van belang:

- Respect voor de originele verhouding van de woning tov de schuurvolumes.
- Een zichtbaar onderscheid tussen “oude” en nieuwe toevoegingen
- De minst waardevolle bijgebouwen van de hoevewoning worden gesloopt en op deze plaats wordt een nieuw volume opgericht dat ondergeschikt blijft ten opzichte van het waardevolle hoofdvolume.

² DE GROODT AF., Oude hoeven in het land van Waas, Antwerpen, 1955, p. 147

- Het hoofdvolume blijft behouden en wordt intern verbouwd.

De herbestemming van het perceel tot site met twee woningen en een oogartsenpraktijk is ook een doel. De ontwikkeling hiervan gebeurde in nauw overleg met de gemeente en het Onroerend Erfgoed, maar aangezien deze elementen uit de reikwijdte van het beheersplan vallen, worden deze niet verder besproken.

5.2. HOEVEWONING

5.2.1. BEHEERSVISIE

Het hoofdvolume en vooral de gevel en zicht vanuit de erfkant dient behouden te blijven omwille van de historische waarde. Het hoofdvolume onderscheidt zich duidelijk van het nieuwe nevenvolume. De aangebouwde volumes blijven ondergeschikt o.a. doordat de nok lager ligt dan die van het hoofdvolume. Van het hoofdvolume blijft het metselwerk behouden evenals het uitzicht van de zwart geschilderde plint. De bijvolumes worden uitgevoerd met een gevelsteen analoog aan de gevelsteen van het hoofdvolume en met gerecupereerde stenen van de afgebroken zijvolumes. De uiterste uitbouw waar de garage zich in bevindt wordt in de zijgevel afgewerkt met hout. Het hoofdvolume met bijvolumes blijft volumetrisch het idee behouden van de originele woning van een basisvolume gecombineerd met later bijgebouwde uitbreidingen. In de aanvraag verbindt de luifel in lichtgrijze vezelcementplaat de bijvolumes tot een hedendaags geheel met het hoofdvolume.

Volgende zaken dienen te worden gerestaureerd:

- Voordeur met bovenlicht
- Metselwerk van de gevels inclusief voegwerk
- Muurankers
- Gepekte plint

Volgende storende lacunes dienen te worden aangepakt:

- Historisch schrijnwerk aan erfzijde
- Dakgoot
- Vervangen van de betonnen pannen

5.2.2. BEHEERSDOELSTELLINGEN

opsomming problemen die aangepakt dienen te worden of waar verder onderzoek naar dient gebeuren:

dak

- Uit de diagnose van de bestaande dakstructuur concluderen we dat de bestaande spanten ondergedimensioneerd zijn en de houten onderdelen plaatselijk tot globale aantastingen tonen. Deze structuur wordt vervangen door een gordingendak,

dragend op de nieuwe binnenstructuur om de spatkrachten op de gevels te vermijden. Er worden correcte onderdaken geplaatst, pannen – en tengellatten worden vernieuwd. De daken worden ook geïsoleerd. Er worden andere pannen voorzien: Boomse pannen (hol zonder sluiting) of recuperatiepannen.

- Onder het dak worden woonfuncties (slaapkamers en badkamer) ingericht. De toetreding van daglicht is hierdoor wenselijk. Om het zicht niet te verstoren wordt er geopteerd om een dakvlakraam naar historisch model te plaatsen. (type Ferov of dergelijke)



regenwaterafvoeren

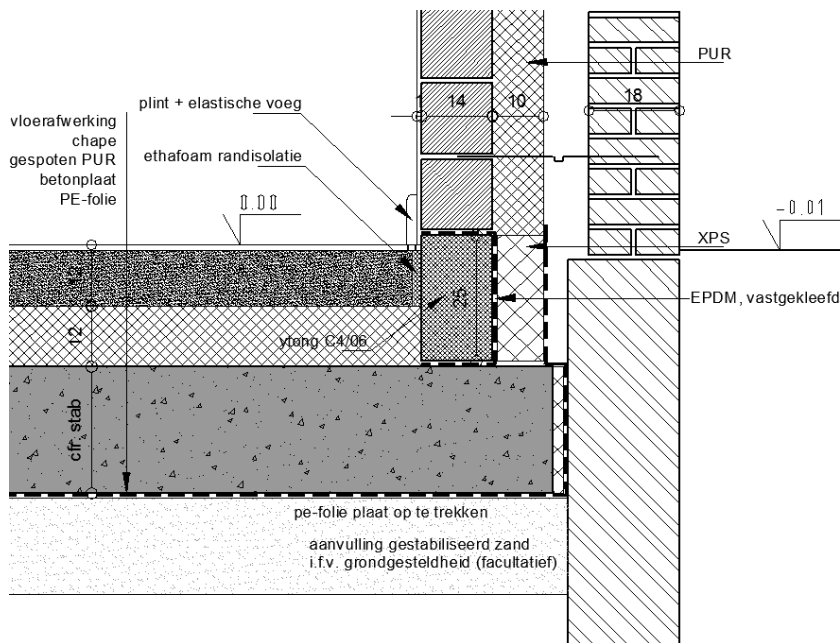
- We weten uit het fotomateriaal dat het gootdetail pas na 1976 werd uitgevoerd. Dit detail is ook geen historisch correct beeld. De geprofileerde bakgoot die we kunnen zien op het fotomateriaal is echter ook niet origineel. De voorkeur gaat uit naar een vervanging van de huidige hanggoot naar een rond, zinken model met eenvoudige goothaken.
- De pvc regenwaterafvoeren worden vervangen door een eenvoudig zinken ronde regenwaterafvoer.

gevel

- Het metselwerk wordt hersteld: slecht voegwerk wordt manueel uitgehaald en hervoegd met een kalkmortel, de aangetaste stenen worden eventueel vervangen door stenen naar origineel model.
In eerste instantie worden enkel de voegen ter hoogte van de gevelstenen die reeds zijn beschadigd vervangen. De rest van de gevel wordt regelmatig gecontroleerd om op te volgen of hier geen extra schade door vorst wordt gecreëerd. Indien noodzakelijk worden ook de andere voegen vervangen.
- Alle metalen onderdelen worden ontroest en opnieuw geschilderd (zwart)

- De bestaande gecementeerde plinten worden verwijderd en vervangen door een voorgemengde minerale saneringsmortel op basis van natuurlijke hydraulische kalk. Op de gevels waar we nu geen gepleisterde plint terugvinden zal de nieuwe saneerplint ook aangebracht worden ter bescherming van het metselwerk. Het pleistersysteem is op deze manier perfect waterdicht, maar tegelijkertijd ook zeer dampdoorlatend. De hoogte van de plint aan de erfzijde wordt overal doorgetrokken.

Er wordt een nieuwe funderingsplaat gegoten, die losligt van de buitengevel. Hierop wordt een nieuwe geïsoleerde wand opgetrokken, los van de gevel. Het is daarom belangrijk dat het vochttransport door de voorgevel mogelijk blijft.



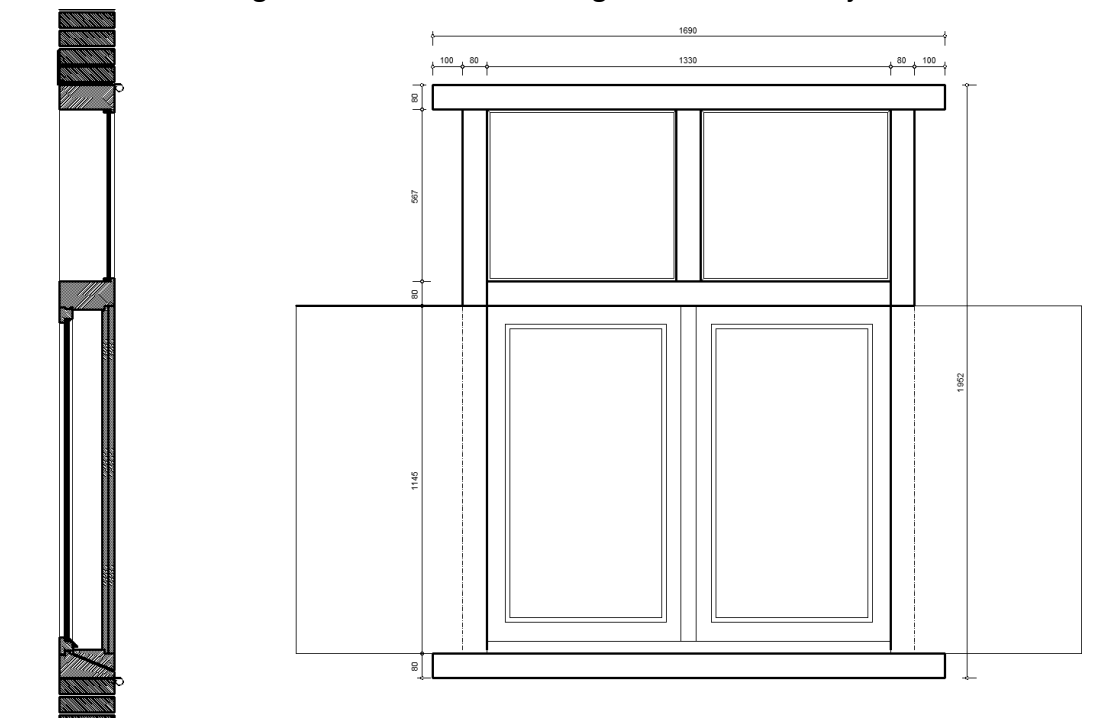
- Schouwen: er blijft één schouw behouden en gerestaureerd of heropgemetseld volgens originele configuratie zonder deksteen.
- Het raam links van de voordeur werd ooit verbreed. De mogelijkheid bestaat om deze terug te versmallen naar de originele breedte. Dit dient echter omzichtig te gebeuren zodanig dat het metselwerkverband niet al te duidelijk verstoord wordt. Bij verdere ontmanteling van de hoevewoning zal gecontroleerd worden in welke staat de bestaande lintelen zijn. Indien deze omwille van stabiliteitstechnische redenen dienen te worden vervangen en indien het buitenschrijnwerk wordt vervangen naar historisch model, is het zinvol om dit bepaald raam eveneens te versmallen naar de originele breedte.
- Ondergronds brengen van stroom- en voedingskabels.
- Er worden nieuwe openingen gecreëerd. De zichtbaarheid is het grootst voor de ramen kopgevel verdieping: deze worden vergroot tov bestaande. Deze ingreep

wordt vormgegeven dmv zwarte metalen kaders zodat ingreep op basisvolume duidelijk is.

- Hermetselen linkse zijgevel (aanpassen halfsteens verband naar kruisverband.) Dit wordt enkel overwogen indien in de toekomst blijkt dat het gebruik van cementvoegen de gevelstenen al te zeer aantasten en de volledige gevel dient te worden aangepakt.

buitenschrijnwerk

- Het historisch schrijnwerk is verdwenen. Dit wordt ervaren als een storende lacune. Er zijn echter voldoende gegevens beschikbaar zijn (cfr vergelijkbare type woonhuizen in de omgeving) om deze naar historisch model te reconstrueren.
- Het recente schrijnwerk wordt verwijderd en vervangen door schrijnwerk naar historisch model en historisch correcte verhouding tussen bovenlicht en opendraaiende vleugels. Het schrijnwerk is perfect wind- en waterdicht en wordt voorzien van (dunne) dubbele beglazing. De dorpels blijven behouden.
 - Ramen erkant: houten blokramen met kruisverdeling wit geschilderd, geplaatst in dag. Bovenaan afgedekt met lood. Onderaan voorzien van kraal of loden slab. De luiken komen niet over het bovenlicht en vallen volledig binnen het gevelvlak. Bovenlicht met glas aan de buitenzijde.



- De houten lateien boven het schrijnwerk zijn gedeeltelijk in slechte staat. Deze worden vervangen. De buitenzijde wordt terug zichtbaar in hout uitgevoerd. Aan de bovenzijde wordt deze bijkomend voorzien van een loden slab.
- De voordeur aan de erfkant wordt bewaard. Aan de onderzijde wordt een inkeping gemaakt zodanig dat er een zinken kraal geplaatst kan worden zodat de kopse onderzijde van de deur beschermd is tegen vocht. De mastiek aan het glas dient vernieuwd te worden en herschilderd.

5.3. VARKENSKOT EN MESTVAALT

Op het perceel bevindt zich ook een oude varkensstal voor de nieuwbouwwoning die zal dienstdoen als bijkomende buitenberging. Deze varkensstal maakt eveneens deel uit van het beschermd dorpsgezicht. De stal wordt gerestaureerd en wordt afgewerkt met riet, aan beide zijden voorzien van een wolfsdak. De bestaande opening van de toegangspoort in de zijgevel wordt in functie van het nieuwe gebruik vergroot en afgewerkt in horizontale beplanking.



De oude mestvaalt wordt ook mee geïntegreerd in het ontwerp. Deze zone wordt voorzien als open infiltratiebekken.

Concrete behouds- en renovatiemaatregelen voor het varkenskot:

- Vernieuwen schrijnwerk
- Plaatsen van poort
- Aanpassen van dakstructuur en plaatsen van rieten wolfsdak
- Opkuisen en hervoegen van voegwerk

DEEL VI. OPSOMMING EN VERANTWOORDING VAN DE BEHEERSMAATREGELEN

We limiteren ons hier tot de “kernwoning” van de hoevewoning en de varkensstal voor de gebouwen en de wadi en de aanleg van de verharding aan de erfzijde anderzijds voor de omgevingsaanleg.

Het is de intentie van de eigenaars om de eerste 2 à 3 jaren grondige restauratiewerken uit te voeren aan de hoeve en varkenskot. De noodzakelijk onderhoudswerken de komende jaren zijn aldus beperkt.

Een intensieve inspectie is van groot belang zodat er snel actie ondernomen kan worden als er zich (plaatselijk) gebreken voordoen. We wijzen hierbij onder andere op het belang van inspectie van de goten en regenwaterafvoeren. Indien zich hier gebreken voordoen heeft dit al snel invloed op de levenstermijn van andere materialen / constructies

Voor het erf wordt er opgelet dat het open karakter gewaarborgd blijft. Er zal geen afscheiding tussen percelen van de verschillende eigenaars worden geplaatst. Voor het erf wordt de aanleg voorzien in een strook kleiklinkers tussen de nieuwe dwarsschuur naar de nieuwe woning. De overige verharding wordt in grind voorzien.

De oude mestvaalt wordt ingericht als wadi. Hiervoor worden gericht passende planten aangebracht om het karakter van dit landschappelijk element te versterken.

** De eigenaar kan premies aanvragen voor de uitvoering van de werken. Voor de (onderhouds)werken die de eigenaar zelf zal uitvoeren, zal de eigenaar premies aanvragen volgens de van kracht zijnde forfaitaire lijst.*

<u>AARD DER WERKEN</u>	<u>EENMALIG</u>	<u>TERUG- KEREND</u>	<u>WERKEN DIE ZELF KUNNEN WORDEN UITGEVOERD</u> [*]	<u>VRIJSTELLING TOELATING</u>
------------------------	-----------------	--------------------------	--	-----------------------------------

1. afbraakwerken

Afbraak recente en niet waardevolle bijgebouwen hoevewoning		x		X
Afbraak niet waardevolle schuren op site		x		X
Afbraak volledige dakstructuur en dakbedekking hoevewoning		x		X
Afbraak volledige dakstructuur en dakbedekking varkenskot		x		X

Afbraak recent buitenschrijnwerk en lateien hoeveewoning		x		X
Demonteren goot en regenwaterafvoeren hoeveewoning		x		X
Afbraak buitenschrijnwerk varkenskot		x		X
Verwijderen vloeren op volle grond en uitgraven voor plaatsen nieuwe plaat op volle grond hoeveewoning en varkenskot		x		X

2. gevels, voegen en muren

Plaatselijk, met recuperatiesteen herstellen van metselwerk	x		x	x
Hermetselen van muurgedeelten	x		x	
Gedeeltelijk vervangen van platvol voegwerk (< 25 m2)	x	Bij noodzaak, bijvoorbeeld door vorstschade	x	x
Volledig vervangen van platvol voegwerk (25 m2 < 150 m2)	X Indien dit noodzakelijk blijkt na verdere monitoring		x	
Schilderen metselwerk erfgevel	x			
Bijwerken en onderhouden van schilderwerk op gemetselde muur en plint		Elke 5 jaar	x	x
Volledig vernieuwen van schilderwerk op gemetselde muur aan gepikte plint en voordeur inclusief alle werken	x		x	x

Aanbrengen saneerpleister thv plinten	x		x	x
afbreken bovendaks metselwerk van schouw	x			x
Hermetselen schouw bovendaks	x			x
Plaatsen nieuwe lateien erfgevel en hermitselen boven raamopening	x			x
Versmallen raamopening erfgevel	x			x
Plaatsen van isolerende binnenschil aan de binnenzijde van de buitenwanden bij hoefwoning	x			x
Plaatsen van nieuwe plaat op volle grond in beton op zolen, inclusief PE folie, wapening, edm. ...	x			x
Hydrofobering van de gevel	x			x
Ondergronds brengen van stroom- en voedingskabels	x			x
Inspecties (inspectie van scheuren, zettingen, vegetatie, vochtaftekeningen, ...)		jaarlijks	x	x
Visuele controle baksteengevels en voegwerk + (eventuele) bijhorende herstelwerken		Elke 8 à 10 jaar		x

3. daken

Plaatsen van een rieten dak bij varkenskot	x			X
Aanbrengen van een anti-algmidel op een rieten dak		Elke 5 jaar	x	X
Opstoppen van oude rietbedekking		Elke 10 jaar	x	X
Rietvorsen herleggen en vervangen bij rieten dak		Elke 20 jaar	x	X
Ontmossen en reinigen van een pannendak		Elke 10 jaar	x	X

Betonpannen en stormpannen vervangen door pannendak bij hoefwoning, inclusief alle cementeringswerken	x			X
Vernieuwen dakstructuur hoefwoning	x			X
Vernieuwen volledige dakstructuur varkenskot	x			x
Onderhoud aansluiting gevel / dakpannen met mortel	x	Elke 10 jaar	x	X
Vernieuwen van de goot, inclusief alle nodige dichtingen, afvoeren, eindstukken, bolroosters edm....	x			x
Vernieuwen van een zinken regenpijp, inclusief de nodige verlopen, verbindingsmoffen, bochten, edm...	x			x
Plaatsen van gietijzeren eindstukken (dolfijnen)	x		x	x
Inspectie van dakbedekking, slabben, mortels, schoorstenen, zichtbare structuren,...		Jaarlijks	x	x
Inspectie roestvorming, lekken, verstopping + reiniging van goten		Jaarlijks	x	x

4. buitenschrijnwerk

Nieuw houten schrijnwerk naar historisch model, inclusief schilderwerken, lood en zink, edm...	x			x
Plaatsen van diefijzers aan ramen erfzijde	x			x
Stalen schrijnwerk diefijzers: bijwerken en onderhouden van het buitenschilderwerk		Elke 7 jaar	x	x
Ramen en raamkozijnen: bijwerken en onderhouden		Elke 7 jaar	x	x

van het buitenschilderwerk met				
Nieuwe luiken aan schrijnwerk erfzijde naar historisch model, inclusief schilderwerken, edm...	x			x
vensterluiken: bijwerken en onderhouden van het buitenschilderwerk		Elke 7 jaar	x	x
Deuren: plaatselijk herstellen door het verwijderen van aangetast hout en het aanbrengen van houtreparatiemiddel (pasta) en/ of druiplijst of kraal	x		x	x
Deuren: uitfrezen en herstellen van naden en scheuren	x		x	x
Deuren: bijwerken en onderhouden van het buitenschilderwerk		Elke 7 jaar		x
Deuren: volledig vernieuwen van het buitenschilderwerk	x			x
Plaatsen dakvlakramen naar historisch model aan erfzijde	x			x

5. ijzerwerk

Plaatselijk ontroesten en schilderen van muurankers	x		x	x
Volledig vernieuwen van schilderwerk van een muuranker		Elke 10 jaar	x	x

6. wegen en paden

Aanleggen verharding erfzijde aan hoevewoning	x			x
Inzaaien van grond met mengsel inheemse moeras- en waterplanten aan wadi	x		x	x

Maaien met zeis van wadi		Tweemaal per jaar	x	X
Manueel oprapen van het maaisel bij wadi		Tweemaal per jaar	x	X
Manueel afvoeren van het maaisel innen een afstand van 50 meter		Tweemaal per jaar	x	X
Bestrijden van onkruid met behulp van een onkruidbrander of infraroodapparaat		Tweemaal per jaar	x	X

DEEL VII. VOORSTEL VAN OPVOLGING EN EVALUATIE

Tot en met 2020 worden de eerste eenmalige werken voorzien. Hierbij zal er een rapport worden opgesteld na beëindiging van de werken. Dit rapport zal vermoedelijk in 2020 worden opgemaakt, ten laatste 6 maanden na beëindiging van de werkzaamheden. De evaluatie en opvolging gebeurt door beide eigenaren.

Vanaf 2020 betreft het terugkerende maatregelen in functie van onderhoud en de gefaseerde eerste werken ifv budget en noodzaak. Na desbetreffende werken zal er telkens een rapport gemaakt worden. Indien er zich binnen een periode van 5 jaar geen werken plaatsvinden zal er sowieso een rapport gemaakt worden dat de staat van het goed aantoont.

Er wordt altijd een verslag of voortgangsrapport van het verloop van de werkzaamheden met vermelding van aard, plaats, datum, resultaat, incl. fotomateriaal opgemaakt. Het verslag zal opgemaakt worden door de uitvoerende aannemer/eigenaar bij persoonlijke uitvoering.

DEEL VIII. BIJLAGES

bijlage 01_voorbespreking erfgoed

bijlage 02_plannen bestaande toestand

bijlage 03_verslag plaatsbezoek 23/05/2018