



BEHEERSPLAN ONROEREND ERFGOED: *GESLOTEN HOEVE, ERF EN BAKHUIS  
EN LANDELIJKE OMGEVING  
GELEGEN MEERDEGATSTRAAT 49  
IN ALKEN.*

|                             |                                                                              |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Naam:                       | <u><i>Beheersplan Meerdegathoeve met<br/>omliggend landschap.</i></u>        |
| Ligging:                    | <u><i>Meerdegatstraat 49, 3501 Alken.</i></u>                                |
| Beheersplan opgemaakt door: | <u><i>Architect Liliane Vandeput<br/>Bouwhistoricus Tim Ackenhausen.</i></u> |
| Opdrachtgever:              | <u><i>BVBA. hoeve Meerdegat.</i></u>                                         |

**Inhoud:**

|                                                       |        |
|-------------------------------------------------------|--------|
| 1. Identificatie en afbakening van het beoogde gebied | Pg. 2  |
| 1.1 <i>Administratieve gegevens</i>                   | Pg. 2  |
| 1.2 <i>Juridische toestand</i>                        | Pg. 3  |
| 1.3 <i>Afbakening</i>                                 | Pg. 4  |
| 1.4 <i>Eigenaars</i>                                  | Pg. 4  |
| 1.5 <i>Opdrachtgever</i>                              | Pg. 4  |
| 1.6 <i>Beheersplan opgesteld door</i>                 | Pg. 4  |
| 1.7 <i>Participatie en communicatie</i>               | Pg. 5  |
| 2. Bouwhistorische nota                               | Pg. 5  |
| 3. Inventarisatie en toestandrapport                  | Pg. 16 |
| 3.1 <i>Context en omgeving</i>                        | Pg. 16 |
| 3.2 <i>Algemeen</i>                                   | Pg. 17 |
| 3.3 <i>Het woonhuis</i>                               | Pg. 18 |
| 3.3.1 <i>De straatgevel</i>                           | Pg. 18 |
| 3.3.2 <i>De achtergevel</i>                           | Pg. 21 |
| 3.3.3 <i>De koergevel</i>                             | Pg. 23 |
| 3.3.4 <i>De veldgevel</i>                             | Pg. 26 |
| 3.3.5 <i>Het interieur</i>                            | Pg. 27 |
| 3.4 <i>Het poortgebouw</i>                            | Pg. 29 |
| 3.4.1 <i>De straatgevel</i>                           | Pg. 29 |
| 3.4.2 <i>De vakwerkconstructie</i>                    | Pg. 31 |
| 3.5 <i>De schuur</i>                                  | Pg. 34 |
| 3.5.1 <i>De straatgevel</i>                           | Pg. 34 |
| 3.5.2 <i>De vakwerkconstructie</i>                    | Pg. 34 |
| 3.6 <i>De koer</i>                                    | Pg. 39 |
| 3.7 <i>Het bakhuis</i>                                | Pg. 39 |
| 3.8 <i>Het dorpsgezicht</i>                           | Pg. 40 |
| 4. Beschrijving van de erfgoedwaarden                 | Pg. 42 |
| 4.1 <i>De hoeve</i>                                   | Pg. 42 |
| 4.2 <i>Het dorpsgezicht</i>                           | Pg. 43 |
| 5. Beheersvisie en doelstellingen                     | Pg. 43 |
| 6. Beheersmaatregelen                                 | Pg. 45 |
| 7. Opvolging en evaluatie                             | Pg. 49 |
| 8. Bijlagen                                           | Pg. 49 |

## 1. IDENTIFICATIE en AFBAKENING van het beoogde gebied.

### 1.1 Administratieve gegevens.

Het beheersplan wordt opgemaakt voor:

Een vierkanthoeve met vrijstaand bakhuis en het omliggend dorpsgezicht gelegen te 3501 Alken, in de Meerdegatstraat 49.

**Kadastrale gegevens:**

Alken 2<sup>de</sup> afdeling, sectie D

Hoeve: 596d

Bakhuis: 593

Aanpalende percelen links, rechts en achter: 598f, 594f, 594e, 591l

Aanpalend voorzijde: 595c, 595d, 597b



Afb. 1: Kadastraal uittreksel.



## 1.2 Juridische toestand:

### Bescherming:

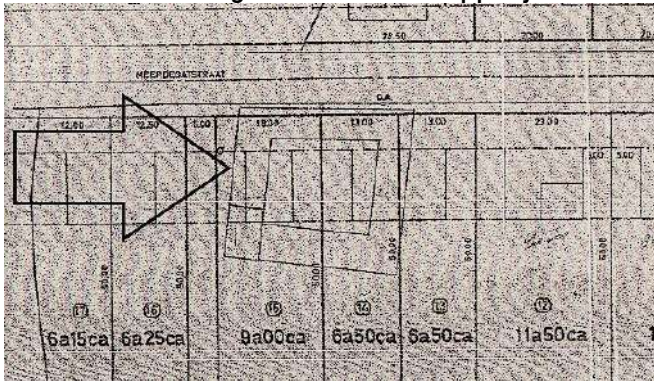
- De hoeve met het erf en het bakhuis zijn sinds 29.12.2004 per ministerieel besluit beschermd als monument.
- Het landschap rond de als monument beschermde hoeve is sinds 29.12.2004 als dorpsgezicht beschermd.
- De hoeve werd 1999 een eerste keer geïnventariseerd. Een herinventarisatie gebeurde op 01-02-2018.

### Ligging:

De Hoeve is sinds 1967 gelegen in een verkaveling en lag tot 2015 op 3 bouwplaatsen (Afb. 2)<sup>1</sup>. Het perceel achter de hoeve, welk ook deel uitmaakt van het beschermd dorpsgezicht, maakt geen deel uit van deze verkaveling.

### Gewestplan:

Volgens het gewestplan is de hoeve gelegen in een woongebied met landelijk karakter. Het perceel achter de hoeve ligt in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied (Afb. 3).



Afb. 2: Plan verkavelingsvergunning, 1967



Afb. 3: Gewestplan.

### Vergunningen:

Een stedenbouwkundige vergunning werd op 30-03-2016 door het college van burgemeester en schepenen toegekend, voor het slopen van bijgebouwen en alle waardeloze en niet vergunde constructies, bijgebouwen en afdaken. In de omgeving van de hoeve mochten alle waardeloze struiken en beplantingen verwijderd worden. Een stedenbouwkundig attest voor de herbestemming werd op 24-08-2016 door het college van burgemeester en schepenen afgeleverd<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Voor verkavelingsvergunningen en wijzigingen, zie bijlage.

<sup>2</sup> Voor vergunningen en het stedenbouwkundig attest, zie bijlage.

**1.3 Afbakening:**

Afb. 4: Kaart Geoportaal. De gele lijn vormt de afbakening van de eigendom van de opdrachtgever. De in dit beheersplan voorgestelde beheersmaatregelen hebben enkel betrekking tot het gebied binnen deze afbakening.

Op afbeelding 4 is het beschermde dorpsgezicht aangeduid met een doorzichtige blauwe laag. De beschermde hoeve en het losstaand bakhuis zijn met een rode doorzichtige laag aangeduid. Beide gebouwen worden omgeven door het beschermde dorpsgezicht. Het beheersplan wordt opgesteld voor zowel het gebied binnen de blauwe afbakening alsook voor de hoeve met bakhuis. Er is geen dubbele bescherming.

**1.4 Eigenaars:**

Meerdegathoeve : BVBA Hoeve Meerdegat.  
Meerdegatstraat 49  
B-3570 Alken  
Perceel 594 E: Van den Berghe- Thijs  
Meerdegatstraat 51  
B-3570 Alken  
Perceel 598 E: Grosemans- Reekmans

**1.5 Opdrachtgever:**

BVBA Hoeve Meerdegat  
Meerdegatstraat 49  
3570 Alken

**1.6 Beheersplan opgesteld door:**

Architect Liliane Vandeput en bouwhistoricus Tim Ackenhausen  
Minderbroedersstraat 52/3  
B-3500 Hasselt

### *1.7 Participatie en communicatie:*

Het beheersplan heeft betrekking op verschillende gebruikers/eigenaars, zie plan afbakening beschermd dorpsgezicht. Het wordt opgemaakt op basis van een open en transparante communicatie met alle eigenaars.

De eigenaar(s) van de percelen met kadastrale gegevens D 594 E en 598 E zijn per aangetekend schrijven en/of mail op de hoogte gebracht van de opmaak van een beheersplan.

Tijdens de opmaak worden ze op regelmatige tijdstippen schriftelijk op de hoogte gehouden van de inhoud van het beheersplan en de maatregelen die voorzien worden.

### *Noot:*

De hoeve was opgebouwd uit een woonhuis, een schuur, een poortgebouw, waardeloze aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen.

Omwille van dringende stabiliteit- en saneringsredenen en om de historische opmeting, o.a. in functie van de historische nota en de inventarisatie, mogelijk te maken werden er meerdere werken uitgevoerd in afwachting van de definitieve restauratie.

Zowel de koer als de omgeving waren gebetonneerd. Al deze betonverhardingen werden verwijderd. Asbest en ander gevaarlijk en vervuilend afval werden uitgegraven en verwijderd.

De waardeloze aanbouwen en bijgebouwen gesloopt.

De dakpannen van de schuur, het woonhuis en het poortgebouw werden weggenomen en vervangen door een tijdelijk onderdak.

De vakwerken en de bakstenen gevels werden gestut.

Voor, tijdens en na de werken werd er een uitgebreide fotoreportage gemaakt, werden mogelijke belangrijke bouwsporen geïnventariseerd en werden de materialen gestapeld en bewaard om hergebruikt te worden tijdens de restauratiewerken

Voor de werken werd een bouwkundige vergunning en een toelating van Onroerend Erfgoed afgeleverd<sup>3</sup>.

Het beheersplan vertrekt van deze toestand.

## 2.HISTORISCHE NOTA.

De naam Alken is waarschijnlijk Gallo-Romeins in oorsprong. In haar oorspronkelijke vorm (Alliacum) zou deze naam "toebehorend aan Allius" betekenen. De oudste vermelding van Alken (Allech) dateert van 1066 wanneer het patronaatsrecht over de St Aldegondiskerk aan het kapittel van kanunniken van Hoei geschonken wordt. Alken is in die tijd een bestuurlijke Luikse enclave binnen het graafschap Loon. In de 15e en 16e eeuw wordt Alken verschillende malen geplunderd en tijdens de Luikse Revolutie van 1789-90 is Alken een belangrijk centrum van verzet. Tegenwoordig is Alken vooral een woongemeente.

Tijdens het Ancien régime was Alken onderverdeeld in 4 kwartieren, elk met een eigen burgemeester<sup>4</sup>. De Meerdegatstraat ligt in het gehucht Meerdegat, dat deel uitmaakte van het bestuurlijke kwartier Over 't water.

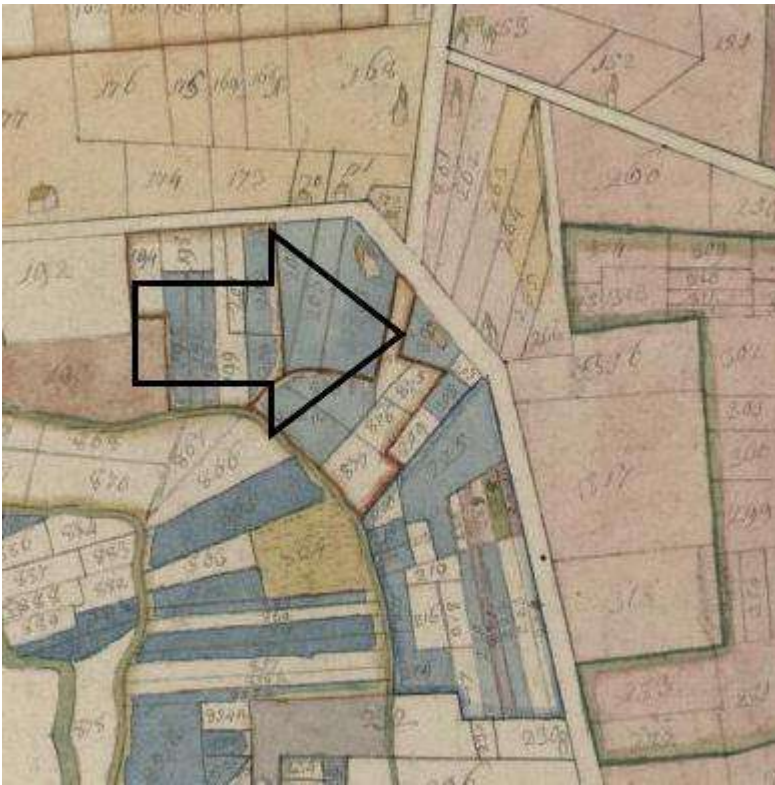
Volgende bouwhistorische nota geeft de evolutie van de hoeve en het omliggende land weer aan de hand van cartografisch materiaal en directe bronnen. De relevante bouwsporen voor dit bouwhistorisch onderzoek worden behandeld in de inventaris van de huidige toestand.

<sup>3</sup> Voor slopingsvergunning en toelating door agentschap Onroerend Erfgoed, zie bijlage.

<sup>4</sup> Agentschap Onroerend Erfgoed 2017: Alken [online],

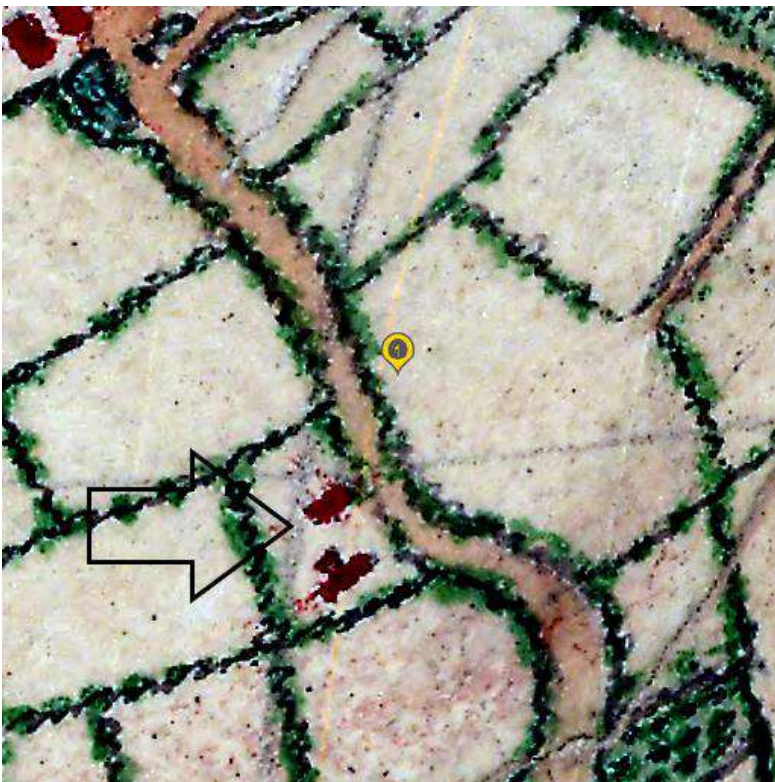
<https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/121126> (geraadpleegd 04-03-2019)





Afb. 5: Kadasterplan van Alken, vroege 18e eeuw.

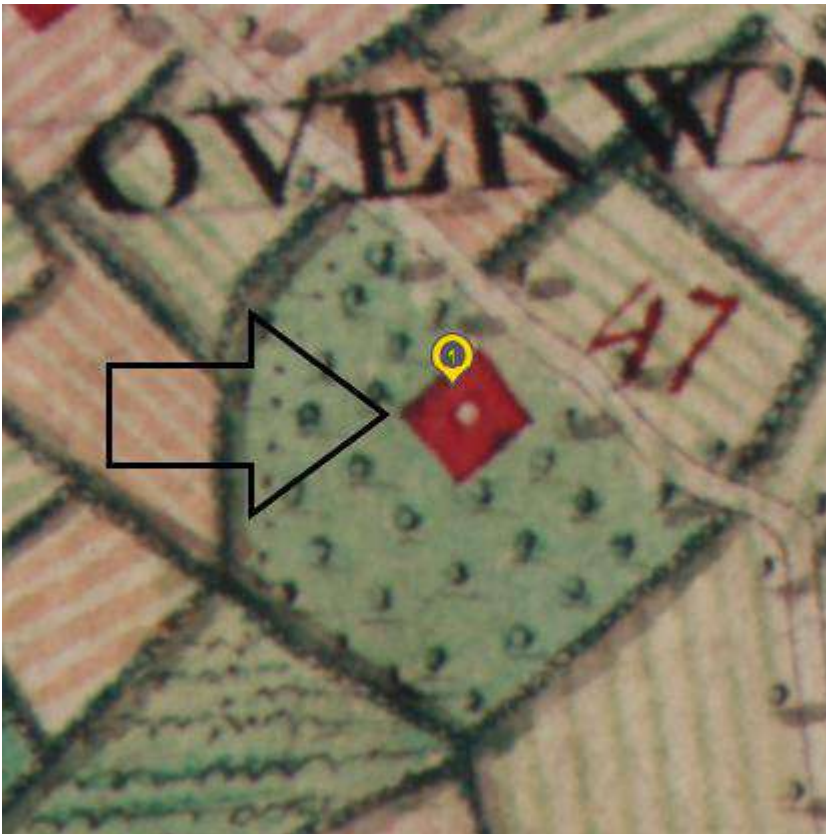
De huidige vakwerkhoeve is het resultaat van een lange evolutie. Een vroege getuige hiervoor is een kadasterplan van Alken uit begin 18<sup>e</sup> eeuw waarop zichtbaar is dat de plek van de huidige hoeve reeds bebouwd was. Het omliggend landschap bestond in die tijd uit kleine percelen die verpacht werden. Aan de hand van deze kaart is het echter niet mogelijk om het toenmalige landschap rond de hoeve te reconstrueren. Wel is te zien dat er in die tijd slechts één gebouw op een relatief klein perceel stond. De contouren van dit perceel zouden overeen kunnen komen met hagen die op latere kaarten zichtbaar zijn.



Afb. 6: Villaretkaart, Jean Villaret, 1745-48.

Op de Villaretkaart, opgesteld in de periode 1745-48, zijn reeds 2 gebouwen zichtbaar. Het gebouw gelegen aan de straat heeft dezelfde uitrichting als het huidige woonhuis. We bemerken dat het landschap door middel van hagen opgedeeld is. De hoeve staat op deze kaart op een vrij klein omhaagd perceel. We bemerken enkele duidelijke details, zoals een poel, bovenaan links tegenover de Oftingenstraat en een boomgaard onderaan rechts aan de Meerdegatstraat. Een boomgaard en poel zijn echter niet zichtbaar op het perceel achter de hoeve.





Afb. 7: Kabinetskaart van de Oostenrijkse Nederlanden, Joseph de Ferraris, 1770-78.

Op de Ferrariskaart, opgesteld in de periode 1770-78, wordt er op de plek van de huidige hoeve een vierkanthoeve afgebeeld. In vergelijking met de Villaretkaart staat dit volume niet direct aan de straat, maar in het midden van een boomgaard. Het is onmogelijk te zeggen of deze vierkanthoeve elementen bevat die reeds bij Villaret werden afgebeeld. Net zoals bij Villaret, worden bij Ferraris de hagen rond de percelen weergegeven. Nieuw is echter dat het gebruik van de percelen (Boomgaard, akker, grasland) afleesbaar is. Bovenaan het perceel bemerken we ook een heel lichte stippellijn langs de schuin aflopende haag. Dit is de veldweg, die tot vandaag op het kadasterplan staat.



Afb. 8: Kopse gevel woonhuis, straatkant.

De bakstenen kopse gevel aan de straatkant van het woonhuis is voorzien van jaarankers die verwijzen naar 1786. Het is echter onduidelijk of dit jaartal op de (herop)bouw van het gehele complex slaat of enkel op de toevoeging van de kopse gevel.





Afb. 9: Detail kopschouw woonhuis, erfzijde, zandsteen met jaartal "1786".

Aan de andere bakstenen kopschouw van het woonhuis zien we eveneens een verwijzing naar het jaar 1786. Aan deze schouw is het jaartal in een zandsteen, bovenaan de centrale schouw geplaatst.

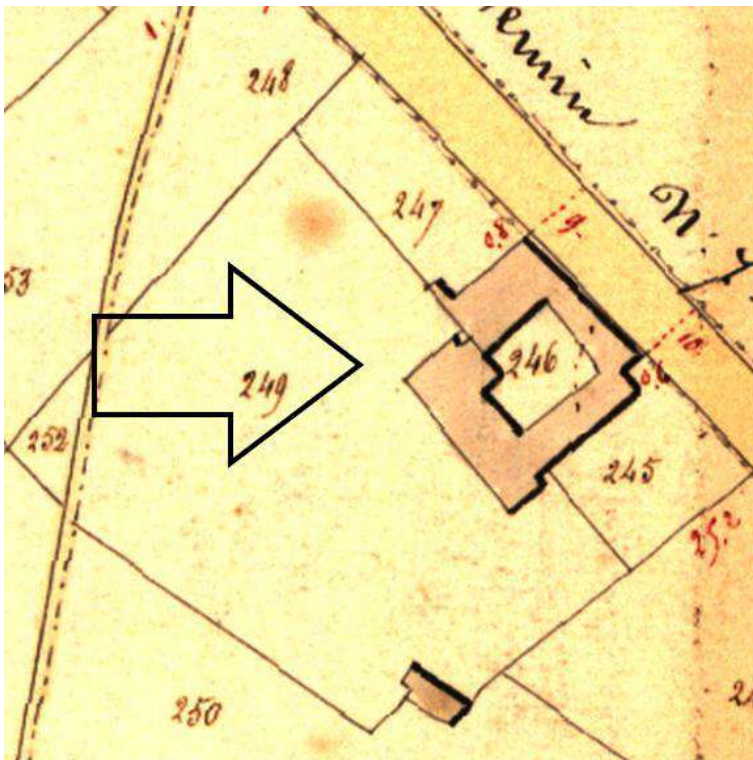
Beide schouwen moeten dus op hetzelfde moment gebouwd zijn. Het is echter onduidelijk of de vakwerkkern, tussen beide bakstenen kopschouwen uit dezelfde periode dateert.

In ieder geval is duidelijk dat er een tiental jaar na de opmaak van de Ferrariskaart er grote werken aan de hoeve uitgevoerd werden.



Afb. 10: Detail vakwerk schuur, as 5, opschrift "LV 1791".

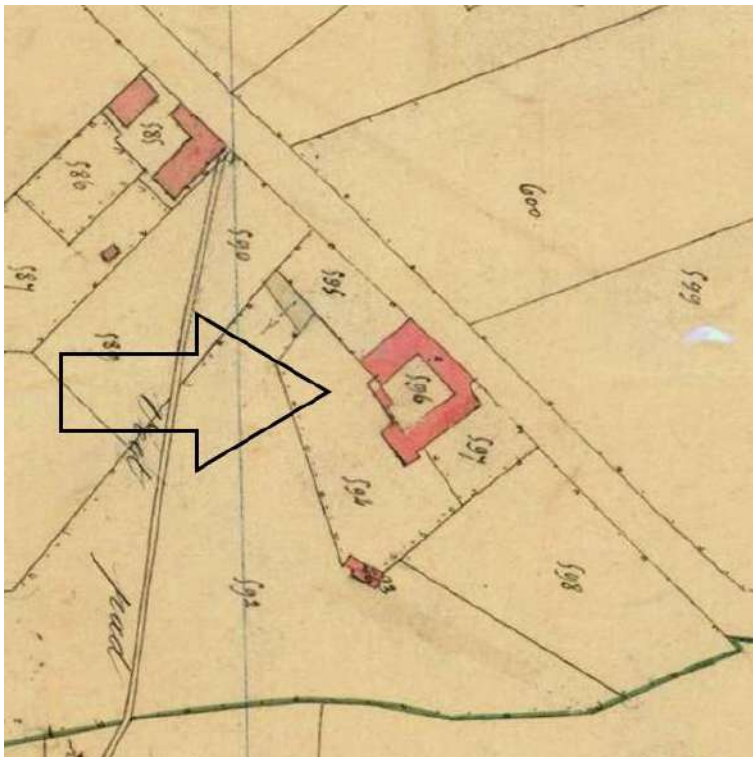
In het vakwerk van de schuur vinden we het opschrift "LV 1791" terug. Dit deel van de hoeve dateert dus uit het einde van de 18e eeuw en vervangt dus een ouder volume dat deel uitmaakte van de vierkanthoeve die bij Ferraris zichtbaar is.



Afb. 11: Atlas der buurtwegen, 1843-45

In de atlas de buurtwegen, die dateert uit de periode 1843-45 zien we voor het eerst een situatie die op de huidige lijkt. Het huidige woonhuis, poorthuis en stalling zijn hier al aanwezig en ook het bakhuis verschijnt op dit plan.

We krijgen echter geen aanwijzingen over gebruik en beplanting op de omliggende gronden en ook de huidige poel bij het bakhuis wordt niet weergegeven. Wel is voor het eerst de veldweg zichtbaar die het Meerdegat met de kerk van Alken verbond.

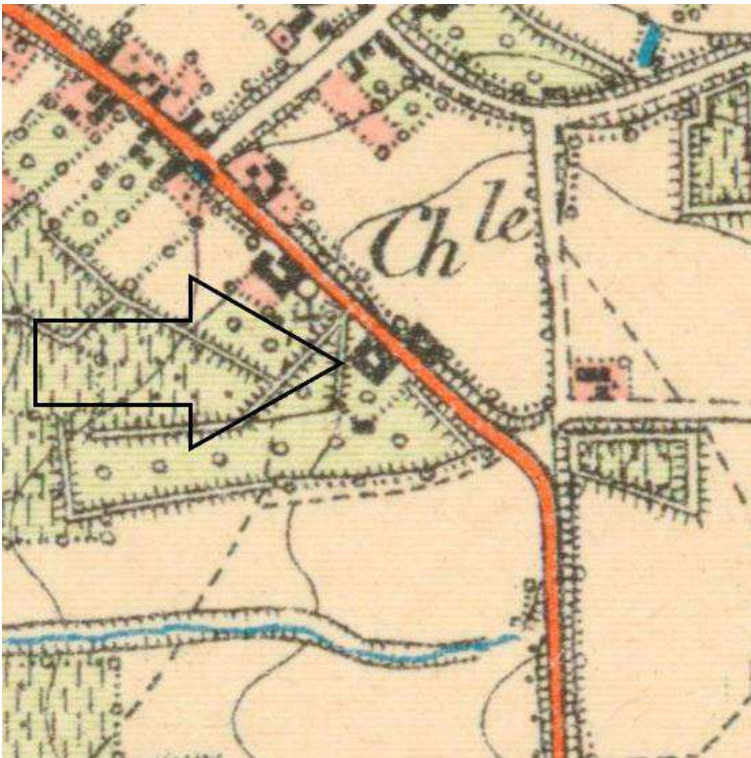


Afb. 12: Schets primitief kadaster, 1839-44

Op het primitief kadaster, dat in Limburg pas in 1844 klaar was, zien we een vergelijkbare situatie als in de atlas der buurtwegen. Toch zijn er enkele duidelijke verschillen. Zo is de grote vleugel achteraan de hoeve, zichtbaar in de atlas der buurtwegen, op het primitief kadaster gereduceerd tot 2 kleinere volumes, die niet met elkaar verbonden zijn. Hier is dan ook geen sprake meer van een gesloten vierkanthoeve. En ook de perceelgrenzen achteraan de hoeve verlopen anders. Wel is zichtbaar welke percelen omgeven zijn met hagen

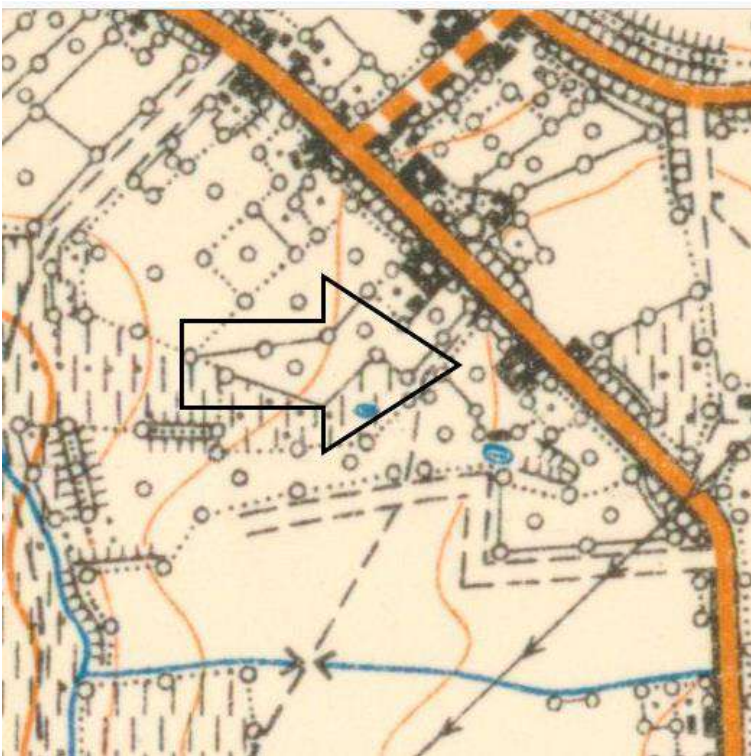
| N° des parcelles de<br>la commune de<br>KADASTRALE PLAN |   | EIGENAREN EN VRUCHTGEBRUYKERS. |           |            |              | SOORT |
|---------------------------------------------------------|---|--------------------------------|-----------|------------|--------------|-------|
|                                                         |   | NAMEN                          | VOORNAMEN | BEROUPEN   | WOONPLAATSEN |       |
| 1                                                       | 2 | 3                              | 4         | 5          | 6            | 7     |
| 593                                                     |   | Carlens                        | Gilles    | landbouwer | Willems      | 181   |
| 594                                                     |   |                                |           |            |              | 182   |
| 595                                                     |   |                                |           |            |              | 183   |
| 596                                                     |   |                                |           |            |              | 184   |
| 597                                                     |   |                                |           |            |              | 185   |
| 598                                                     |   |                                |           |            |              | 186   |
| 599                                                     |   |                                |           |            |              | 187   |
| 600                                                     |   |                                |           |            |              | 188   |
| 601                                                     |   |                                |           |            |              | 189   |
| 602                                                     |   |                                |           |            |              | 190   |
| 603                                                     |   |                                |           |            |              | 191   |
| 604                                                     |   |                                |           |            |              | 192   |
| 605                                                     |   |                                |           |            |              | 193   |
| 606                                                     |   |                                |           |            |              | 194   |
| 607                                                     |   |                                |           |            |              | 195   |
| 608                                                     |   |                                |           |            |              | 196   |
| 609                                                     |   |                                |           |            |              | 197   |
| 610                                                     |   |                                |           |            |              | 198   |
| 611                                                     |   |                                |           |            |              | 199   |
| 612                                                     |   |                                |           |            |              | 200   |
| 613                                                     |   |                                |           |            |              | 201   |
| 614                                                     |   |                                |           |            |              | 202   |
| 615                                                     |   |                                |           |            |              | 203   |
| 616                                                     |   |                                |           |            |              | 204   |
| 617                                                     |   |                                |           |            |              | 205   |
| 618                                                     |   |                                |           |            |              | 206   |
| 619                                                     |   |                                |           |            |              | 207   |
| 620                                                     |   |                                |           |            |              | 208   |
| 621                                                     |   |                                |           |            |              | 209   |
| 622                                                     |   |                                |           |            |              | 210   |
| 623                                                     |   |                                |           |            |              | 211   |
| 624                                                     |   |                                |           |            |              | 212   |
| 625                                                     |   |                                |           |            |              | 213   |
| 626                                                     |   |                                |           |            |              | 214   |
| 627                                                     |   |                                |           |            |              | 215   |
| 628                                                     |   |                                |           |            |              | 216   |
| 629                                                     |   |                                |           |            |              | 217   |
| 630                                                     |   |                                |           |            |              | 218   |
| 631                                                     |   |                                |           |            |              | 219   |
| 632                                                     |   |                                |           |            |              | 220   |
| 633                                                     |   |                                |           |            |              | 221   |
| 634                                                     |   |                                |           |            |              | 222   |
| 635                                                     |   |                                |           |            |              | 223   |
| 636                                                     |   |                                |           |            |              | 224   |
| 637                                                     |   |                                |           |            |              | 225   |
| 638                                                     |   |                                |           |            |              | 226   |
| 639                                                     |   |                                |           |            |              | 227   |
| 640                                                     |   |                                |           |            |              | 228   |
| 641                                                     |   |                                |           |            |              | 229   |
| 642                                                     |   |                                |           |            |              | 230   |
| 643                                                     |   |                                |           |            |              | 231   |
| 644                                                     |   |                                |           |            |              | 232   |
| 645                                                     |   |                                |           |            |              | 233   |
| 646                                                     |   |                                |           |            |              | 234   |
| 647                                                     |   |                                |           |            |              | 235   |
| 648                                                     |   |                                |           |            |              | 236   |
| 649                                                     |   |                                |           |            |              | 237   |
| 650                                                     |   |                                |           |            |              | 238   |
| 651                                                     |   |                                |           |            |              | 239   |
| 652                                                     |   |                                |           |            |              | 240   |
| 653                                                     |   |                                |           |            |              | 241   |
| 654                                                     |   |                                |           |            |              | 242   |
| 655                                                     |   |                                |           |            |              | 243   |
| 656                                                     |   |                                |           |            |              | 244   |
| 657                                                     |   |                                |           |            |              | 245   |
| 658                                                     |   |                                |           |            |              | 246   |
| 659                                                     |   |                                |           |            |              | 247   |
| 660                                                     |   |                                |           |            |              | 248   |
| 661                                                     |   |                                |           |            |              | 249   |
| 662                                                     |   |                                |           |            |              | 250   |
| 663                                                     |   |                                |           |            |              | 251   |
| 664                                                     |   |                                |           |            |              | 252   |
| 665                                                     |   |                                |           |            |              | 253   |
| 666                                                     |   |                                |           |            |              | 254   |
| 667                                                     |   |                                |           |            |              | 255   |
| 668                                                     |   |                                |           |            |              | 256   |
| 669                                                     |   |                                |           |            |              | 257   |
| 670                                                     |   |                                |           |            |              | 258   |
| 671                                                     |   |                                |           |            |              | 259   |
| 672                                                     |   |                                |           |            |              | 260   |
| 673                                                     |   |                                |           |            |              | 261   |
| 674                                                     |   |                                |           |            |              | 262   |
| 675                                                     |   |                                |           |            |              | 263   |
| 676                                                     |   |                                |           |            |              | 264   |
| 677                                                     |   |                                |           |            |              | 265   |
| 678                                                     |   |                                |           |            |              | 266   |
| 679                                                     |   |                                |           |            |              | 267   |
| 680                                                     |   |                                |           |            |              | 268   |
| 681                                                     |   |                                |           |            |              | 269   |
| 682                                                     |   |                                |           |            |              | 270   |
| 683                                                     |   |                                |           |            |              | 271   |
| 684                                                     |   |                                |           |            |              | 272   |
| 685                                                     |   |                                |           |            |              | 273   |
| 686                                                     |   |                                |           |            |              | 274   |
| 687                                                     |   |                                |           |            |              | 275   |
| 688                                                     |   |                                |           |            |              | 276   |
| 689                                                     |   |                                |           |            |              | 277   |
| 690                                                     |   |                                |           |            |              | 278   |
| 691                                                     |   |                                |           |            |              | 279   |
| 692                                                     |   |                                |           |            |              | 280   |
| 693                                                     |   |                                |           |            |              | 281   |
| 694                                                     |   |                                |           |            |              | 282   |
| 695                                                     |   |                                |           |            |              | 283   |
| 696                                                     |   |                                |           |            |              | 284   |
| 697                                                     |   |                                |           |            |              | 285   |
| 698                                                     |   |                                |           |            |              | 286   |
| 699                                                     |   |                                |           |            |              | 287   |
| 700                                                     |   |                                |           |            |              | 288   |
| 701                                                     |   |                                |           |            |              | 289   |
| 702                                                     |   |                                |           |            |              | 290   |
| 703                                                     |   |                                |           |            |              | 291   |
| 704                                                     |   |                                |           |            |              | 292   |
| 705                                                     |   |                                |           |            |              | 293   |
| 706                                                     |   |                                |           |            |              | 294   |
| 707                                                     |   |                                |           |            |              | 295   |
| 708                                                     |   |                                |           |            |              | 296   |
| 709                                                     |   |                                |           |            |              | 297   |
| 710                                                     |   |                                |           |            |              | 298   |
| 711                                                     |   |                                |           |            |              | 299   |
| 712                                                     |   |                                |           |            |              | 300   |
| 713                                                     |   |                                |           |            |              | 301   |
| 714                                                     |   |                                |           |            |              | 302   |
| 715                                                     |   |                                |           |            |              | 303   |
| 716                                                     |   |                                |           |            |              | 304   |
| 717                                                     |   |                                |           |            |              | 305   |
| 718                                                     |   |                                |           |            |              | 306   |
| 719                                                     |   |                                |           |            |              | 307   |
| 720                                                     |   |                                |           |            |              | 308   |
| 721                                                     |   |                                |           |            |              | 309   |
| 722                                                     |   |                                |           |            |              | 310   |
| 723                                                     |   |                                |           |            |              | 311   |
| 724                                                     |   |                                |           |            |              | 312   |
| 725                                                     |   |                                |           |            |              | 313   |
| 726                                                     |   |                                |           |            |              | 314   |
| 727                                                     |   |                                |           |            |              | 315   |
| 728                                                     |   |                                |           |            |              | 316   |
| 729                                                     |   |                                |           |            |              | 317   |
| 730                                                     |   |                                |           |            |              | 318   |
| 731                                                     |   |                                |           |            |              | 319   |
| 732                                                     |   |                                |           |            |              | 320   |
| 733                                                     |   |                                |           |            |              | 321   |
| 734                                                     |   |                                |           |            |              | 322   |
| 735                                                     |   |                                |           |            |              | 323   |
| 736                                                     |   |                                |           |            |              | 324   |
| 737                                                     |   |                                |           |            |              | 325   |
| 738                                                     |   |                                |           |            |              | 326   |
| 739                                                     |   |                                |           |            |              | 327   |
| 740                                                     |   |                                |           |            |              | 328   |
| 741                                                     |   |                                |           |            |              | 329   |
| 742                                                     |   |                                |           |            |              | 330   |
| 743                                                     |   |                                |           |            |              | 331   |
| 744                                                     |   |                                |           |            |              | 332   |
| 745                                                     |   |                                |           |            |              | 333   |
| 746                                                     |   |                                |           |            |              | 334   |
| 747                                                     |   |                                |           |            |              | 335   |
| 748                                                     |   |                                |           |            |              | 336   |
| 749                                                     |   |                                |           |            |              | 337   |
| 750                                                     |   |                                |           |            |              | 338   |
| 751                                                     |   |                                |           |            |              | 339   |
| 752                                                     |   |                                |           |            |              | 340   |
| 753                                                     |   |                                |           |            |              | 341   |
| 754                                                     |   |                                |           |            |              | 342   |
| 755                                                     |   |                                |           |            |              | 343   |
| 756                                                     |   |                                |           |            |              | 344   |
| 757                                                     |   |                                |           |            |              | 345   |
| 758                                                     |   |                                |           |            |              | 346   |
| 759                                                     |   |                                |           |            |              | 347   |
| 760                                                     |   |                                |           |            |              | 348   |
| 761                                                     |   |                                |           |            |              | 349   |
| 762                                                     |   |                                |           |            |              | 350   |
| 763                                                     |   |                                |           |            |              | 351   |
| 764                                                     |   |                                |           |            |              | 352   |
| 765                                                     |   |                                |           |            |              | 353   |
| 766                                                     |   |                                |           |            |              | 354   |
| 767                                                     |   |                                |           |            |              | 355   |
| 768                                                     |   |                                |           |            |              | 356   |
| 769                                                     |   |                                |           |            |              | 357   |
| 770                                                     |   |                                |           |            |              | 358   |
| 771                                                     |   |                                |           |            |              | 359   |
| 772                                                     |   |                                |           |            |              | 360   |
| 773                                                     |   |                                |           |            |              | 361   |
| 774                                                     |   |                                |           |            |              | 362   |
| 775                                                     |   |                                |           |            |              | 363   |
| 776                                                     |   |                                |           |            |              | 364   |
| 777                                                     |   |                                |           |            |              | 365   |
| 778                                                     |   |                                |           |            |              | 366   |
| 779                                                     |   |                                |           |            |              | 367   |
| 780                                                     |   |                                |           |            |              | 368   |
| 781                                                     |   |                                |           |            |              | 369   |
| 782                                                     |   |                                |           |            |              | 370   |
| 783                                                     |   |                                |           |            |              | 371   |
| 784                                                     |   |                                |           |            |              | 372   |
| 785                                                     |   |                                |           |            |              | 373   |
| 786                                                     |   |                                |           |            |              | 374   |
| 787                                                     |   |                                |           |            |              | 375   |
| 788                                                     |   |                                |           |            |              | 376   |
| 789                                                     |   |                                |           |            |              | 377   |
| 790                                                     |   |                                |           |            |              | 378   |
| 791                                                     |   |                                |           |            |              | 379   |
| 792                                                     |   |                                |           |            |              | 380   |
| 793                                                     |   |                                |           |            |              | 381   |
| 794                                                     |   |                                |           |            |              | 382   |
| 795                                                     |   |                                |           |            |              | 383   |
| 796                                                     |   |                                |           |            |              | 384   |
| 797                                                     |   |                                |           |            |              | 385   |
| 798                                                     |   |                                |           |            |              | 386   |
| 799                                                     |   |                                |           |            |              | 387   |
| 800                                                     |   |                                |           |            |              | 388   |
| 801                                                     |   |                                |           |            |              | 389   |
| 802                                                     |   |                                |           |            |              | 390   |
| 803                                                     |   |                                |           |            |              | 391   |
| 804                                                     |   |                                |           |            |              | 392   |
| 805                                                     |   |                                |           |            |              | 393   |
| 806                                                     |   |                                |           |            |              | 394   |
| 807                                                     |   |                                |           |            |              | 395   |
| 808                                                     |   |                                |           |            |              | 396   |
| 809                                                     |   |                                |           |            |              | 397   |
| 810                                                     |   |                                |           |            |              | 398   |
| 811                                                     |   |                                |           |            |              | 399   |
| 812                                                     |   |                                |           |            |              | 400   |
| 813                                                     |   |                                |           |            |              | 401   |
| 814                                                     |   |                                |           |            |              | 402   |
| 815                                                     |   |                                |           |            |              | 403   |
| 816                                                     |   |                                |           |            |              | 404   |
| 817                                                     |   |                                |           |            |              | 405   |
| 818                                                     |   |                                |           |            |              | 406   |
| 819                                                     |   |                                |           |            |              | 407   |
| 820                                                     |   |                                |           |            |              | 408   |
| 821                                                     |   |                                |           |            |              | 409   |
| 822                                                     |   |                                |           |            |              | 410   |
| 823                                                     |   |                                |           |            |              | 411   |
| 824                                                     |   |                                |           |            |              | 412   |
| 825                                                     |   |                                |           |            |              | 413   |
| 826                                                     |   |                                |           |            |              | 414   |
| 827                                                     |   |                                |           |            |              | 415   |
| 828                                                     |   |                                |           |            |              | 416   |
| 829                                                     |   |                                |           |            |              | 417   |
| 830                                                     |   |                                |           |            |              | 418   |
| 831                                                     |   |                                |           |            |              | 419   |
| 832                                                     |   |                                |           |            |              | 420   |
| 833                                                     |   |                                |           |            |              | 421   |
| 834                                                     |   |                                |           |            |              | 422   |
| 835                                                     |   |                                |           |            |              | 423   |
| 836                                                     |   |                                |           |            |              | 424   |
| 837                                                     |   |                                |           |            |              | 425   |
| 838                                                     |   |                                |           |            |              | 426   |
| 839                                                     |   |                                |           |            |              | 427   |
| 840                                                     |   |                                |           |            |              | 428   |
| 841                                                     |   |                                |           |            |              | 429   |
| 842                                                     |   |                                |           |            |              | 430   |
| 843                                                     |   |                                |           |            |              | 431   |
| 844                                                     |   |                                |           |            |              | 432   |
| 845                                                     |   |                                |           |            |              | 433   |
| 846                                                     |   |                                |           |            |              | 434   |
| 847                                                     |   |                                |           |            |              | 435   |
| 848                                                     |   |                                |           |            |              | 436   |
| 849                                                     |   |                                |           |            |              | 437   |
| 850                                                     |   |                                |           |            |              | 438   |
| 851                                                     |   |                                |           |            |              | 439   |
| 852                                                     |   |                                |           |            |              | 440   |
| 853                                                     |   |                                |           |            |              | 441   |
| 854                                                     |   |                                |           |            |              | 442   |
| 855                                                     |   |                                |           |            |              | 443   |
| 856                                                     |   |                                |           |            |              | 444   |
| 857                                                     |   |                                |           |            |              | 445   |
| 858                                                     |   |                                |           |            |              | 446   |
| 859                                                     |   |                                |           |            |              | 447   |
| 860                                                     |   |                                |           |            |              | 448   |
| 861                                                     |   |                                |           |            |              | 449   |
| 862                                                     |   |                                |           |            |              | 450   |
| 863                                                     |   |                                |           |            |              | 451   |
| 864                                                     |   |                                |           |            |              | 452   |
| 865                                                     |   |                                |           |            |              | 453   |
| 866                                                     |   |                                |           |            |              | 454   |
| 867                                                     |   |                                |           |            |              | 455   |
| 868                                                     |   |                                |           |            |              | 456   |
| 869                                                     |   |                                |           |            |              | 457   |
| 870                                                     |   |                                |           |            |              | 458   |
| 871                                                     |   |                                |           |            |              | 459   |
| 872                                                     |   |                                |           |            |              | 460   |
| 873                                                     |   |                                |           |            |              | 461   |
| 874                                                     |   |                                |           |            |              | 462   |
| 875                                                     |   |                                |           |            |              | 463   |
| 876                                                     |   |                                |           |            |              | 464   |
| 877                                                     |   |                                |           |            |              | 465   |
| 878                                                     |   |                                |           |            |              | 466   |
|                                                         |   |                                |           |            |              |       |





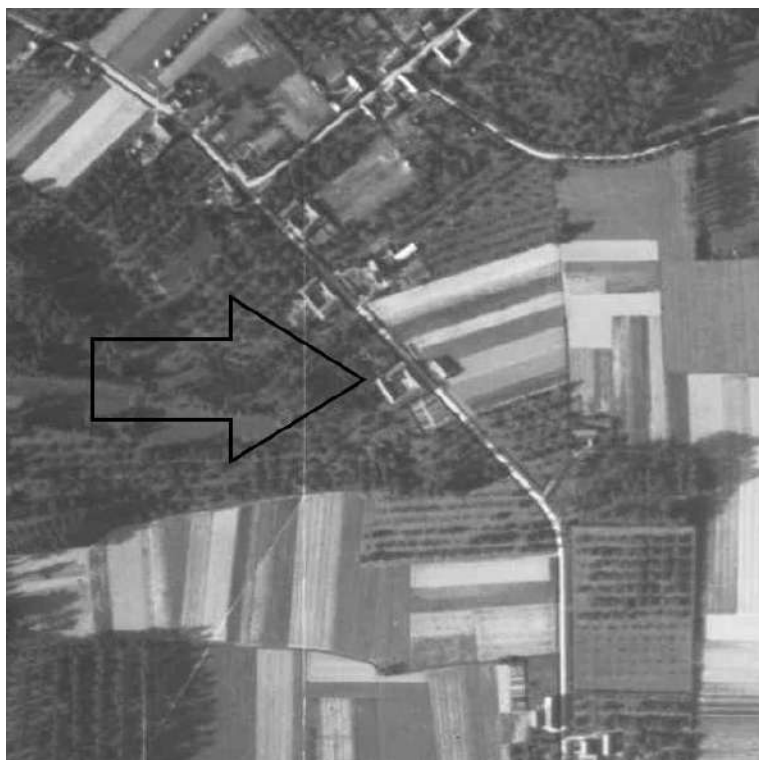
Afb. 15: Topografische kaart België, 1886

Op een topografische kaart uit 1886 wordt de hoeve minder gedetailleerd weergegeven als op de kadastrale schetsen. Maar deze kaart bevat meer informatie over het omliggende landschap. Zo is te zien dat er van de straat naar het bakhuis een haag loopt en dat er zich achter de hoeve een hoogstam boomgaard bevindt. We zien eveneens dat het perceel achter de hoeve omgeven is door een aarden wal. De poel aan het bakhuis is echter nog niet zichtbaar op deze kaart.



Afb. 16: Topografische kaart België, 1934

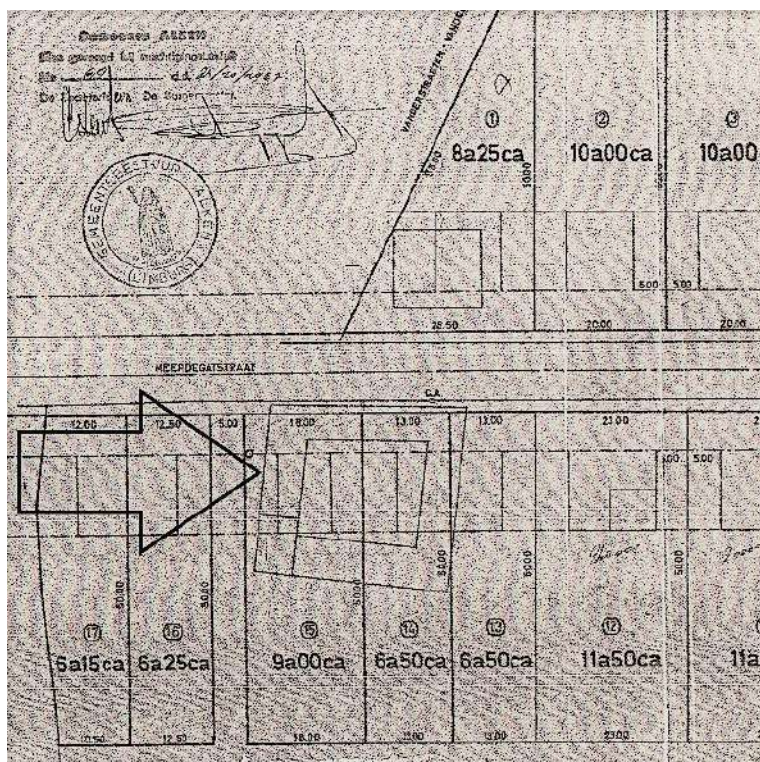
In tegenstelling tot de topografische kaart van 1886 is op een kaart van 1934 de poel wel zichtbaar. De aarden wal die rond het perceel lag achter de hoeve is op deze kaart grotendeels vervangen door hagen.



Afb. 17: Luchtfoto, 1947

Op een luchtfoto uit 1947 zien we een vergelijkbare situatie als op de topografische kaart van 1934. Nog steeds is het perceel achter de hoeve een boomgaard. En naast de schuur bemerken we aan de straatkant de moestuin. De veldweg die het Meerdegat met de kerk van Alken verbond is op deze foto ook nog goed zichtbaar, als een diagonale lijn die door de velden ten zuiden van de boomgaard loopt.

Verder is goed zichtbaar dat de bebouwing in het Meerdegat nog steeds grotendeels bestaat uit (semi) gesloten vierkanthoeven en bijgebouwen.



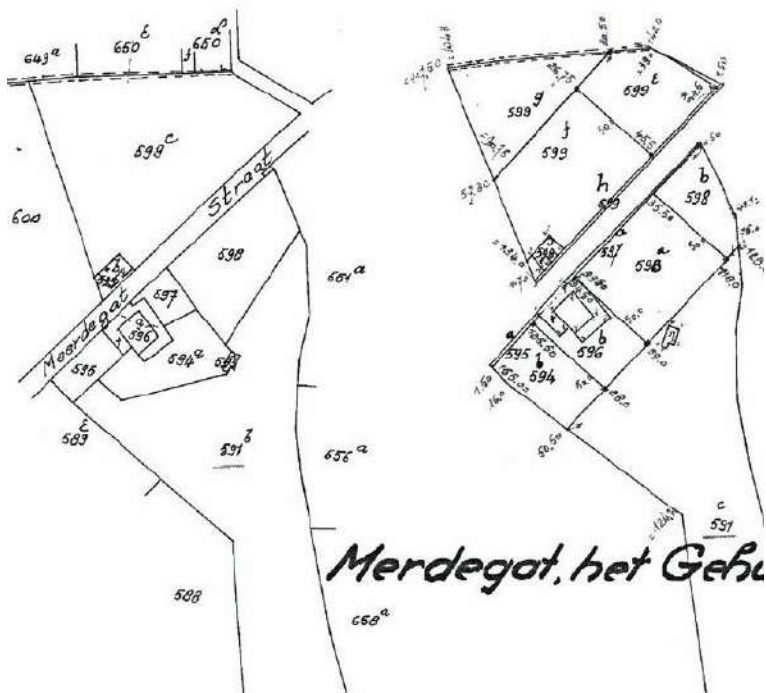
Afb. 18: Plan verkavelingsvergunning, 1967

In 1967 wordt de aanzet gegeven tot de eerste verkaveling, met als gevolg de versnippering van het landschap en de huidige lintbebouwing.

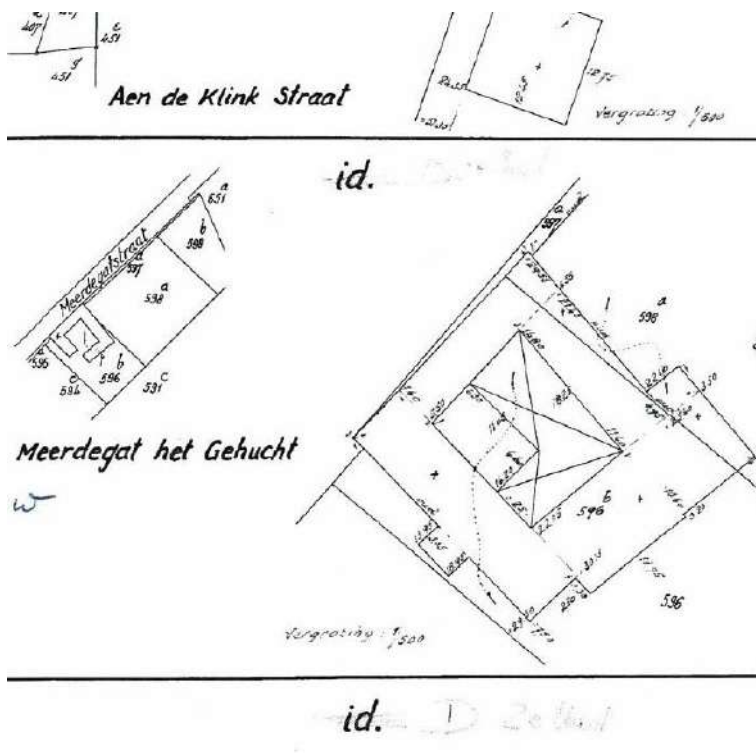
De hoeve zelf komt op 3 percelen te liggen, een situatie die tot 2015 zal blijven duren en die de voorbereiding van de restauratie bemoeilijkt<sup>5</sup>.

<sup>5</sup> Voor verkavelingsvergunningen en wijzigingen, zie bijlage.





Afb. 19: Kadastrale mutatieschets, 1968

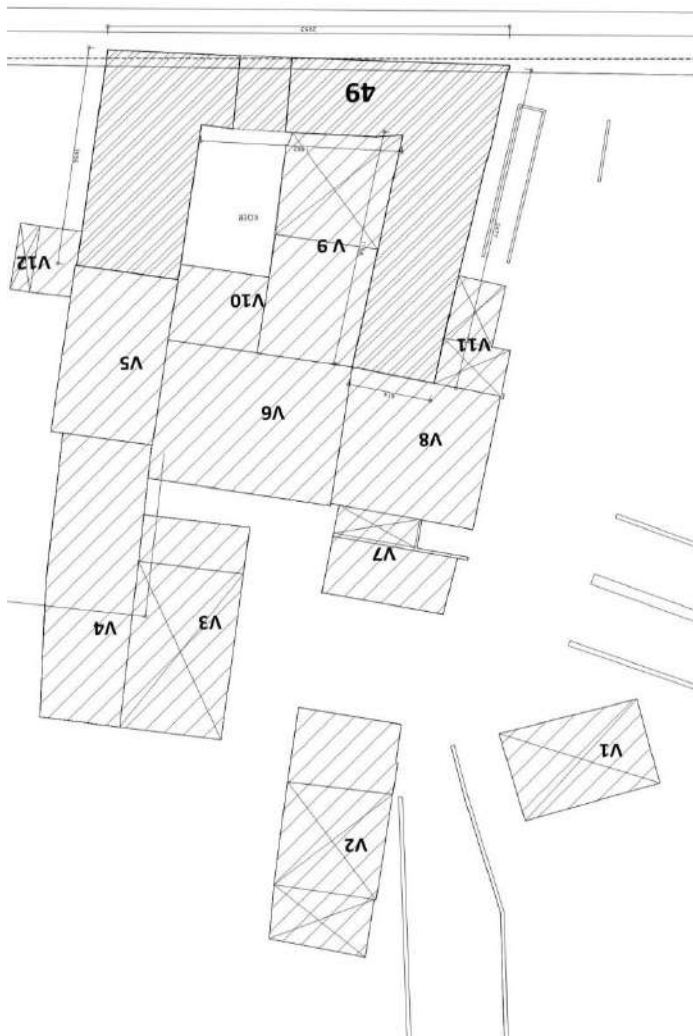


Afb. 20: Kadastrale mutatieschets, 1971

Op de kadastrale mutatieschets uit 1968 is zichtbaar hoe de oude perceelgrenzen verlegt worden ten gevolge van de verkaveling van de gronden langs de Meerdegatstraat. Mogelijk werden vanaf dan de hagen langsheen de oude perceelgrenzen niet meer onderhouden of verwijderd.

In 1971, na de verkoop van de hoeve, wordt deze grondig verbouwd. Achteraan worden een aantal nieuwe stallen toegevoegd waardoor de hoeve terug tot een gesloten vierkant wordt. Ook de koer wordt deels overdekt met golfplaten en in de Jaren erna komen er nog allerlei bijgebouwen en constructies bij.





Afb. 21: Situatie 2015.



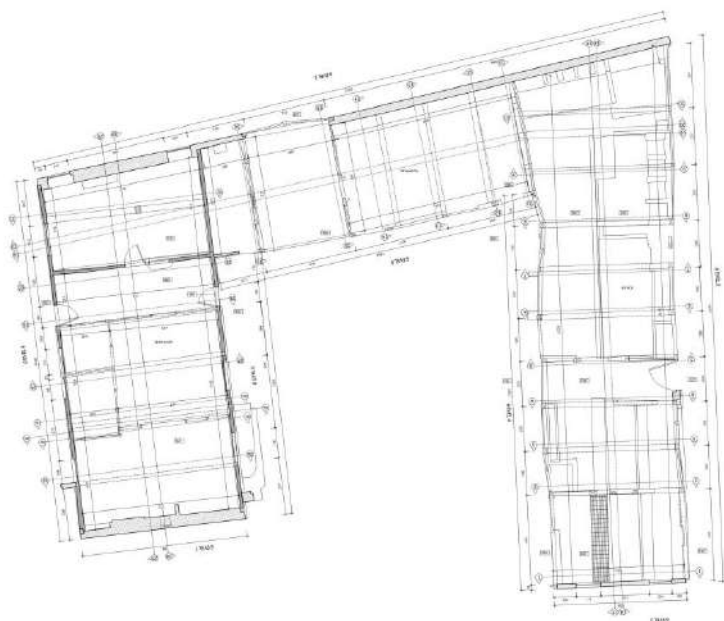
Afb. 22: Perceel achter hoeve, tijdens het verwijderen van de verhardingen.

Het constant toevoegen van aan- en bijgebouwen leidde ertoe dat de originele vakwerkhoeve in 2015 bijna volledig ingekapseld was door waardeloze toevoegingen, vaak uit minderwaardige of gevaarlijke materialen (Asbest).

De vakwerkconstructie was ook jarenlang verwaarloosd. De lemen vullingen waren deels vervangen door baksteen en er was een groot probleem van waterinfiltratie. De stabiliteit van de gebouwen verkeerde in een zeer precarie toestand.

Het goed werd in deze toestand door de huidige eigenaar in 2015 aangekocht.

Het omliggende landschap was ondertussen ook grotendeels vernield. Van de oude hagen en de boomgaard bleef weinig of niets over. De omgeving rond de hoeve werd op meerdere plaatsen vervuild (autobanden, olie, asbest) en grotendeels gebetonneerd. Gelukkig bleef het achterliggende land gespaard van verkavelingen, waardoor we het terug kunnen reconstrueren.

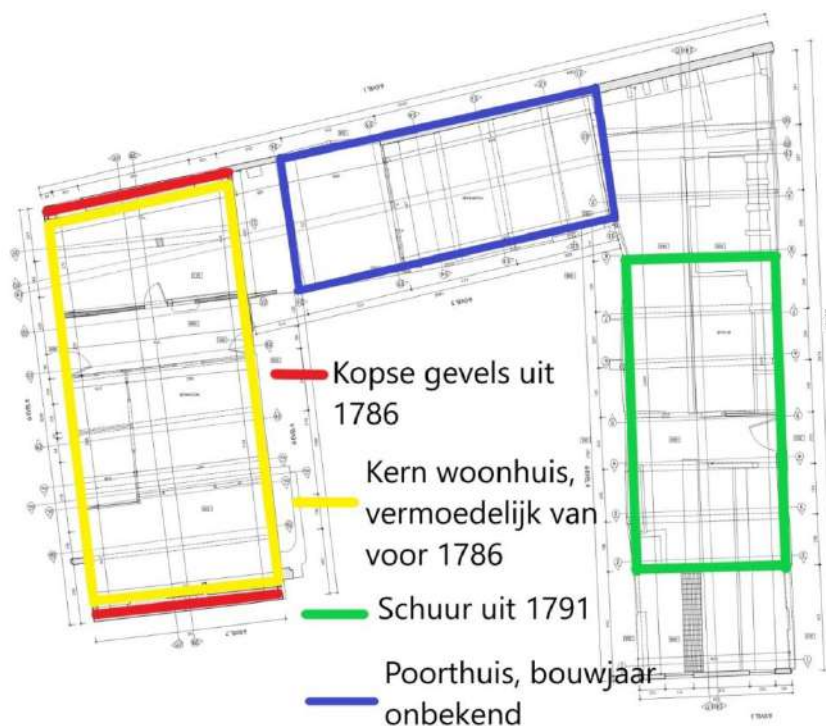


Om de stabiliteit van het gebouw te vrijwaren en een gedetailleerde opmeting mogelijk te maken werden vanaf 2016 alle waardeloze toevoegingen aan de hoeve verwijderd en werden de schuur, woonhuis en het poorthuis deels ontmanteld<sup>6</sup>.

Wat overbleef na deze ontmanteling vormt de oudste kern van de hoeve en het vertrekpunt voor de uiteindelijke restauratie.

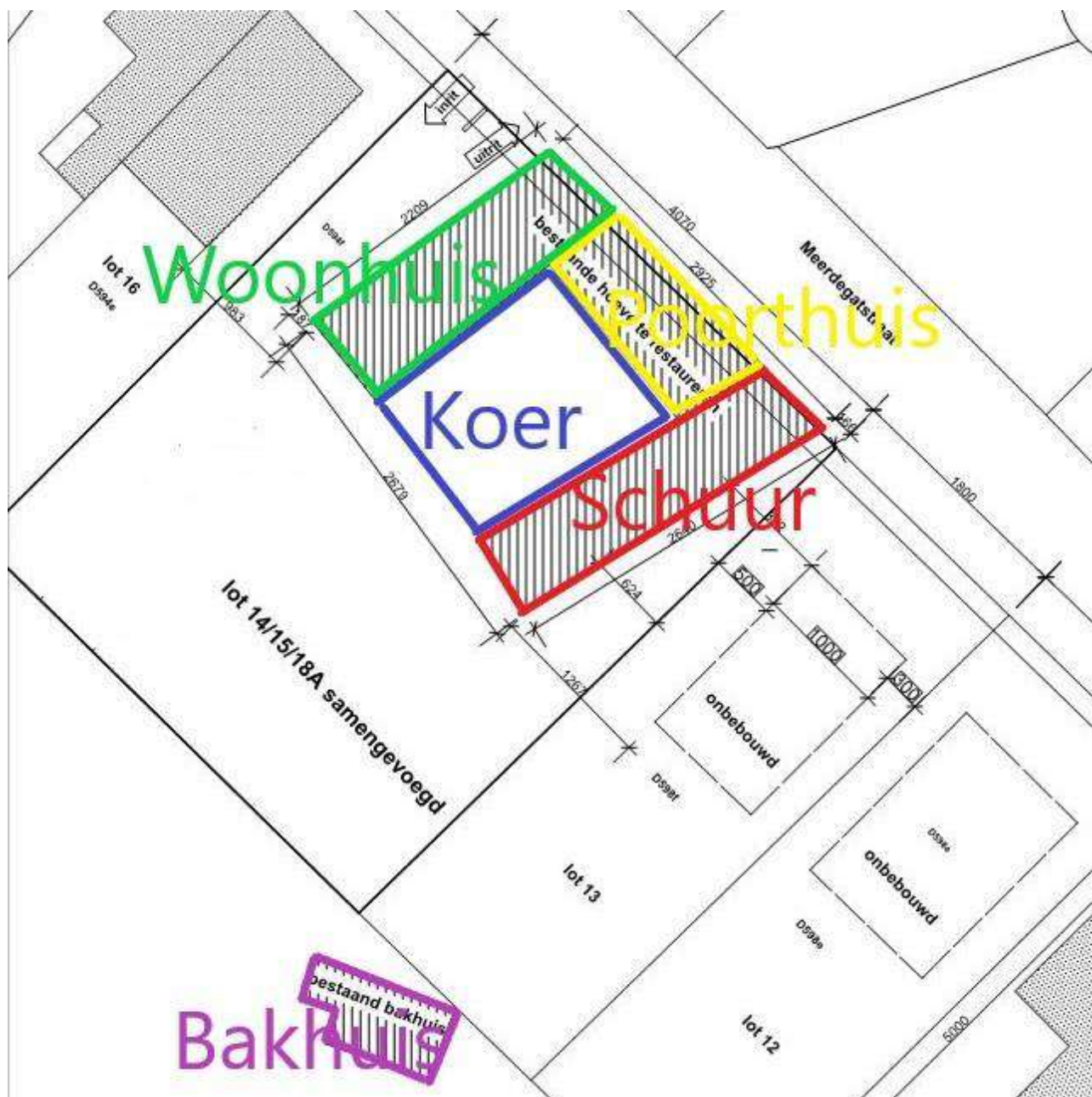
Afb. 23: Situatie na verwijderen waardeloze toevoegingen.

Aan de hand van het bouwhistorisch onderzoek komen we tot de volgende evolutie (Afb. 24).



Afb. 24: Historische evolutie van de hoeve.

<sup>6</sup> Voor slopingsvergunning en toelating door agentschap Onroerend Erfgoed, zie bijlage.

**3. INVENTARISATIE en TOESTANDSRAPPORT.**

Afb. 25: Situering en benaming verschillende onderdelen hoeve.

**3.1 Context/omgeving:**

De hoeve is gelegen in de Meerdegatstraat die gekenmerkt wordt door de typische lintbebouwing. Zoals reeds vermeld in de historische nota werden in 1967 de omliggende landbouwgronden, met uitzondering van het achterliggend perceel met bakhuis en met inbegrip van het bouwperceel van de hoeve, verkaveld. De versnippering, opdeling in 6 loten, van het huidige dorpsgezicht was een feit. Tot 2015 lag de hoeve verdeeld op 3 percelen. Om de restauratie mogelijk te maken werd de verkaveling gewijzigd: de zijdelingse perceelgrenzen van het aanpalend lot links werden aangepast en de loten waarop de hoeve lag werden samengevoegd. Het achterliggend perceel met bakhuis en deel van het beschermde dorpsgezicht, is bewaard als geheel.



### 3.2 Algemeen:

De vierkanthoeve heeft momenteel een U-vormige opbouw, geopend naar het achterliggende land. De hoeve bestaat uit een woonhuis en een schuur, dwars op de straat, verbonden door een poorthuis evenwijdig met de straat. Het "oorspronkelijk" gebouw achteraan, vermoedelijk de stallen, is in verloop van tijd verdwenen en werd uiteindelijk vervangen door een waardeloze aanbouw die tijdens de voorbereidende afbraakwerken gesloopt werd.

De gebouwen zijn geconfigureerd rond een grote, bijna vierkante, koer. Op een perceel achter de hoeve staan de restanten van het vrijstaande bakhuis.



Afb. 26: Zicht vanop de Meerdegatstraat.

De hoeve presenteert zich aan de straatkant als één geheel, de bakstenen voorgevel en de doorlopende zadeldaken versterken dit beeld (Afb.26). Op basis van het bouwhistorisch en bouwtechnisch onderzoek en de detailopmeting komen we echter tot de conclusie dat de vierkanthoeve bestaat uit drie opzichzelfstaande gehelen die in verloop van tijd door middel van minderwaardige toevoegingen verbonden zijn.

Het achterliggende en aanpalende landschap is verwaarloosd en ernstig beschadigd. Het was grotendeels gebetonneerd en de gronden waren vervuild (Afb.27), de beek werd gedeeltelijk gedempt. Van het oorspronkelijke karakter is bijna niets bewaard gebleven. Enkele sporen in het landschap, zoals de beek met, de poel, enkele aanwijzingen van bomen en hagen, verwijzen nog naar de authentieke vorm.



*Afb. 27: Perceel achter hoeve, tijdens het verwijderen van de verhardingen.*

### ***3.3 Het woonhuis:***

Het woonhuis is een vakwerkconstructie van anderhalve bouwlaag op een verhoogde bakstenen plint en bestaat uit 7 traveeën en 1 langse travee.

#### ***3.3.1 De straatgevel:***



*Afb. 28: Straatgevel woonhuis.*



De gevel maakt deel uit van de volledige bakstenen straatgevel die het woonhuis, het poortgebouw en de schuur verbindt. Aan de overgang tussen de verschillende gebouwen zien we bouwsporen, o.a. bouwnaden (Afb. 29). Deze sporen duiden op een gefragmenteerde opbouw van deze gevel.

Het metselwerk is uitgevoerd in kruisverband, de schuine zijanten zijn afgewerkt met vlechtingen. Het metselwerk is in slechte staat. De voegen, gedeeltelijk nog in kalkmortel maar ook in cement, zijn op meerdere plaatsen uitgevallen en de stenen zijn verpulverd. Op meerdere plaatsen zien we barsten en scheuren. Aan de onderzijde werd de bakstenen gevel gecementeerd tot op een hoogte van circa 100 cm, vermoedelijk omwille van vochtproblemen.

Ter hoogte van de aansluiting met het poortgebouw zien we een openstaande bouwnaad en is het vlechtwerk beschadigd en deels weggenomen om de aansluiting te maken (Afb. 30). Dit bevestigt met grote zekerheid dat het bovenste deel van de bakstenen gevel tussen het woonhuis en de poort later gebouwd werd. Aan de onderzijde stellen we vast dat het metselverband doorloopt. Mogelijk was dit deel van de gevel in oorsprong lager.



Afb. 29: Bouwnaad straatgevel tussen poorthuis en schuur.



Afb. 30: Bouwnaad straatgevel tussen woonhuis en poorthuis.

Het metselwerk ter hoogte van de vier raamopeningen is duidelijk beschadigd en het verband is onderbroken. We vermoeden dat deze raamopeningen ingebracht werden na het metselen van de gevel. Onderaan vinden we een dichtgemaakt kelderraam van de gedempte kelder terug (Afb. 31).

De bakstenen gevel is voor de oorspronkelijke gevel in vakwerk geplaatst. De verticale hoekstijlen van de vakwerkgevel zijn nog steeds zichtbaar achter de bakstenen gevel en zijn de enige restanten van de oorspronkelijke kopse vakwerkgevel (Afb. 32). In de stijlen vinden we de pengaten van de moerbalk terug (Afb. 33).

De jaartalankers "1786" verwijzen hoogstwaarschijnlijk naar het jaartal van de opbouw van de bakstenen gevel en dienen als extra verankering van de gevel aan de achterliggende constructie. Aan de bovenzijde zien we twee ankers ter hoogte van de dakgordingen (Afb. 34).

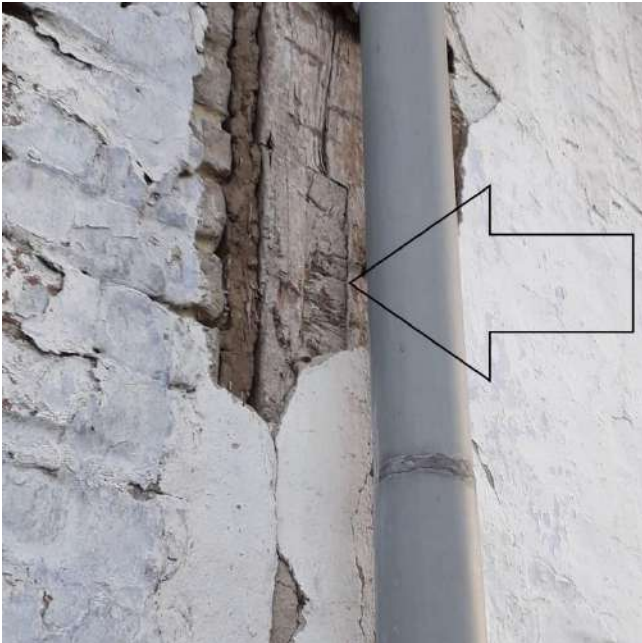




*Afb. 31: Kelderraam gedempte kelder.*



*Afb. 32: Verticale stijl oorspronkelijke vakwerkgevel achter huidige bakstenen gevel.*



*Afb. 33: Detail pengat in oorspronkelijke stijl oude vakwerkgevel.*



*Afb. 34: Anker straatgevel.*

### 3.3.2 De achtergevel:



Afb. 35: Achtergevel woonhuis.

De bakstenen achtergevel is uitgevoerd naar analogie met de voorgevel. Het metselwerk is in slechte staat. De voegen, gedeeltelijk nog in kalkmortel maar ook in cement, zijn op meerdere plaatsen uitgevallen en de stenen zijn verpulverd. Op meerdere plaatsen zien we barsten en scheuren. De gevel is beschadigd ter hoogte van de afgebroken bijgebouwen en het metselwerk is aangetast door nitraten. Aan de binnenzijde is een deel van de schoorsteen ingestort (Afb. 36). Op de verdieping zien we een raamopening met diefijzers aan de bovenzijde afgewerkt met een rollaag.

Onderaan, boven de cementering, zien we een tweede dichtgemaakte opening (Afb.37).



De achtergevel is voor de vakwerkconstructie geplaatst. Enkel de verticale stijlen van de vakwerkgevel zijn nog zichtbaar. In de stijlen vinden we geen pengaten van de moerbalk terug (Afb. 38).

Ter hoogte van de dakgordingen bevinden zich vier ankers. Bovenaan de schoorsteen zien we een steen met dezelfde datum, 1786, als in de voorgevel ingemetseld en een ankertje (Afb.39).



Afb. 36: Ingestorte schoorsteen, achtergevel.



Afb. 37: Dichtgemaakte opening, achtergevel.



Afb. 38: Verticale stijl achter huidige bakstenen gevel.



Afb. 39: Detail schouw achtergevel, anker en jaarsteen



### 3.3.3 De koergevel (Linker zijgevel).



Afb. 40: Koergevel woonhuis.

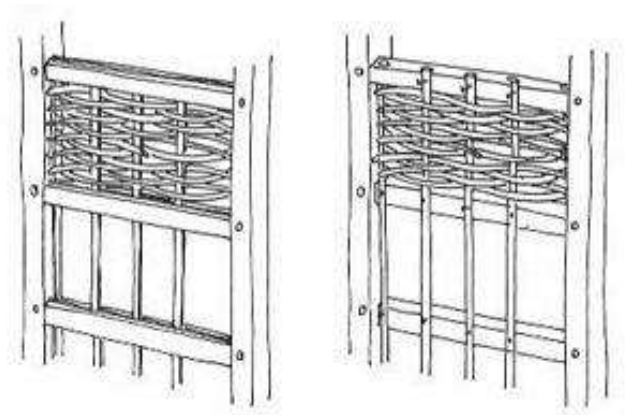
Het vakwerk bestaat uit acht ingekorte verticale stijlen en twee diagonalen. De horizontale regels zijn terugliggend en het vitswerk is opgenageld. We kunnen spreken van een kempisch vitswerk (Afb. 41-42). Plaatselijk zijn er vakken versteend. De vakwerkstructuur van de gevel is overleemd en gekaleid (Afb. 43).

De bakstenen plint, met uitzondering van het gedeelte ter hoogte van het poortgebouw, werd ongeveer 1 meter verhoogd. Het metselwerk, uitgevoerd in kruisverband, is zwaar beschadigd door vocht, op meerdere plaatsen zijn de stenen verpulverd en de voegen verzand en uitgevallen. De voetplaat is vernieuwd.

Met uitzondering ter hoogte van de restanten van de kopse vakwerkgevels zijn al de pennen van de moerbalken zichtbaar. In de verticale stijl ter hoogte van de achtergevel is geen pengat zichtbaar. In de verticale stijl achter de bakstenen voorgevel zien we een pengat van de verdwenen moerbalk en aan de bovenzijde een tweede pengat, mogelijk voor de regel boven de originele poort (Afb. 44).



Afb. 41: Kempisch vitswerk, koergevel.



Afb. 42: Haspengouws (L) en Kempisch (R) vitswerk.

De deuropening met bovenlicht zijn originele onderdelen van de vakwerkstructuur. De twee raamopeningen op het gelijkvloers en het raam op de verdieping zijn toegevoegd en maken geen deel uit van de originele vakwerkstructuur. Alle ramen zijn waardeloze, vrij recente toevoegingen. Links van de deuropening zijn bouwsporen zichtbaar van een origineel dubbel bolkozijn met bovenlicht (Afb.45). Op de regels zijn sporen van schilderwerk teruggevonden. Dit wijst op een hogere afwerkingsgraad van het van de koergevel. Uiterst links, tegen de achtergevel en boven de keldertoegang, vinden we een oorspronkelijke en intacte maar dichtgeleemde opening terug, mogelijk een kleinere raamopening (Afb. 46).

Zowel de ingang als de betonnen afgang naar de kelder zijn recente toevoegingen (Afb. 47).

Het dak was afgewerkt met Vlaamse pannen. De dakkapel is toegevoegd. De aansluiting van het dak met het poortgebouw is niet vakkundig uitgevoerd en is een toegevoegde constructieve aanpassing om het poorthuis met het woonhuis te verbinden (Afb.48).



Afb. 43: Overleemd en geveerd vakwerk koergevel.



Afb. 44: Tweede pengat in hoekstijl oorspronkelijke vakwerken voorgevel.





Afb. 45: Restanten dubbel bolkozijn met bovenlicht Koergevel.



Afb. 46: Kleine getraliede vensteropening koergevel.



Afb. 47: Ingang kelder aan koergevel.



Afb. 48: Aansluiting dak tussen woonhuis en poorthuis.

### 3.3.4 De veldgevel (rechter zijgevel).



Afb. 49: Veldgevel woonhuis.

De opbouw en afwerking van de gevel stemt overeen met de vakwerkstructuur van de koergevel. Al de pennen van de moerbalken zijn zichtbaar. In de verticale stijl ter hoogte van de achtergevel is geen pengat zichtbaar. In de verticale stijl achter de bakstenen voorgevel zien we, net zoals aan de koergevel, een pengat van de verdwenen moerbalk.

Enkel de deuopening is onderdeel van de originele vakwerkstructuur. Al de andere raamopeningen zijn toevoegingen aan en aanpassingen van de gevel. Al de ramen zijn waardeloze, vrij recente toevoegingen.

Ter hoogte van as 2 zijn bouwsporen zichtbaar van een origineel dubbel bolkozijn met bovenlicht (Afb. 50). Aan as 4 bevond zich waarschijnlijk een dubbel bolkozijn zonder bovenlicht. Bovenaan de muur, tussen as 4 en as 5, bevond zich waarschijnlijk een groot getralied kruisraam. Beide vensteropeningen moeten echter verder onderzocht worden na de volledige ontmanteling van het vakwerk.

Tussen as 5 en as 6 zien we bovenaan sporen van een klein venster (Afb. 51).





Afb. 50: Restanten dubbel bolkozijn met bovenlicht veldgevel.



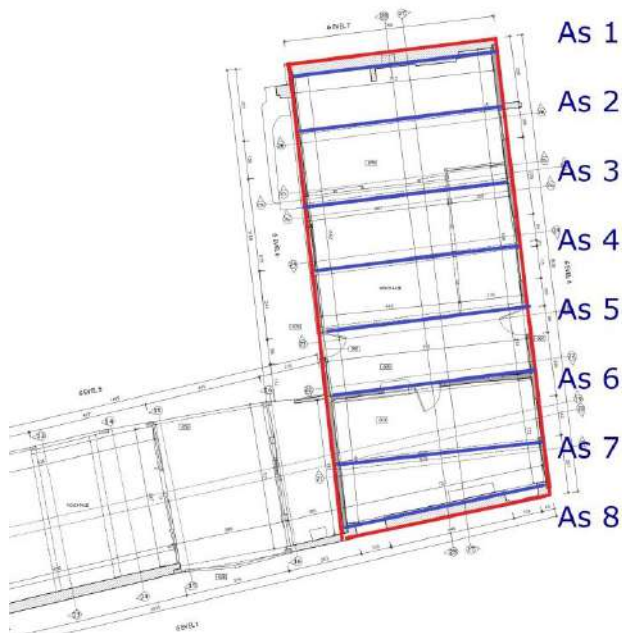
Afb. 51: Restanten klein venster op de verdieping, veldgevel.

### 3.3.5 Het interieur.

Het vakwerk tussen de achtergevel en as 6 is bijna volledig ontmanteld (Afb. 53). De kinderbalken en de vloertegels zijn verwijderd. De moerbalken zijn intact, ter hoogte van as 3 zien we korbelen (Afb. 54). Het langsspant op het gelijkvloers tussen as 3 en as 5 is in slechte staat en maakt geen deel meer uit van de oorspronkelijke vakwerkconstructie.

Op as 3, 5 en 6 bevinden zich dakspanten. Het spant as 5 is een tussenspant en as 3 en 6 zijn eindspanten. In de structuur van het dakspant as 3 vinden we een deuropening terug (Afb. 55). De dakgordingen en de kepers zijn nog aanwezig maar buigen door en zijn op meerder plaatsen beschadigd.

Tussen as 6 en de voorgevel is de vakwerkstructuur niet zichtbaar. De wanden en het plafond zijn afgekast, de vloer is bekleed met linoleum (Afb. 56).



Afb. 52: Assensysteem woonhuis.

De wand ter hoogte van as 6 heeft 2 deuren. Onderaan één van deze deuren zien we een opstapje naar een oude opkamer. Deze opkamer en de kelder eronder zijn echter verdwenen. Mogelijk is de kelder gedempt, enkel een dichtgemaakte kelderraam in de voorgevel is overgebleven. Na een verdere ontmanteling van het vakwerk kan onderzocht worden waar zich de toegang tot de kelder bevond.

De vakwerkstructuur is uitermate heterogeen. We zien meerdere niet vakkundig uitgevoerde aanpassingen met gerecupereerde onderdelen, onderdelen van een slechte kwaliteit en door insecten aangetast hout (Afb. 57). De oorspronkelijk typische en logische opbouw van het vakwerk is verdwenen. Zowel bouwtechnisch als naar materiaalgebruik is er geen coherentie tussen de

verschillende onderdelen. De structuur van het vakwerk is bijna niet meer leesbaar waardoor het onmogelijk is om de oorspronkelijke toestand te reconstrueren.

De gemetste kelder is niet gelijktijdig met het vakwerk gebouwd en is hoogstwaarschijnlijk een latere toevoeging. De keldertoegang via de koer is een latere toevoeging, in het bakstenen gewelf zien we het oorspronkelijke keldergat dat rechtstreeks toegang gaf tot het woonhuis (Afb. 58).

De kelder heeft een cementen vloer, is niet waterdicht en is overstroomt door hemelwater dat via de koer rechtstreeks binnenloopt.



Afb. 53: Ontmanteld vakwerk woonhuis.



Afb. 54: Korbeel in as 3.



Afb. 55: Deuropening dakspant as 3



Afb. 56: Niet ontmanteld deel woonhuis, tussen as 6 en de voorgevel.





Afb. 57: Door insecten aangetast hout.



Afb. 58: Restanten oude toegang kelder.

### 3.4 Het poortgebouw.

#### 3.4.1 De straatgevel.



Afb. 59 Straatgevel poortgebouw.

De bakstenen straatgevel maakt deel uit van de volledige straatgevel die het woonhuis, het poortgebouw en de schuur verbindt. Twee uitgesproken bouwnaden, één ter hoogte van het woonhuis en een andere ter hoogte van de schuur, wijzen op de gefragmenteerde opbouw van deze gevel (Afb. 60-61).

Het metselwerk is in slechte staat. De voegen, gedeeltelijk nog in kalkmortel maar ook in cement, zijn op meerdere plaatsen uitgevallen en de stenen zijn verpulverd. Op meerdere plaatsen zien we barsten en scheuren.



De gevel is instabiel en buigt door. Het oorspronkelijke achterliggende vakwerk is volledig verdwenen. De moerbalken die verbonden waren met de verticale stijlen liggen in de muur en duwen de gevel naar buiten (Afb.62).

De poort ligt in het vlak van de bakstenen gevel. Ze hangt op aan twee verticale stijlen. Aan de bovenzijde werd een "houten latei" aan de muurplaat van het dak bevestigd. Het geheel is niet vakkundig met de bakstenen gevel verbonden (Afb. 63).

In de rechtereuleug van de poort zien we een loopdeur (Afb.64) . De poort is beschadigd aan de onderzijde door vocht (Afb. 65).



Afb.60: Bouwnaad poorthuis – woonhuis.



Afb.61: Bouwnaad poorthuis – schuur.



Afb.62: Moerbalken poorthuis, verbinding met straatgevel.



Afb.63: Niet vakkundige verbinding poort – straatgevel.





Afb.64: Loopdeur in poort.



Afb.65: Aantasting poort door vocht.

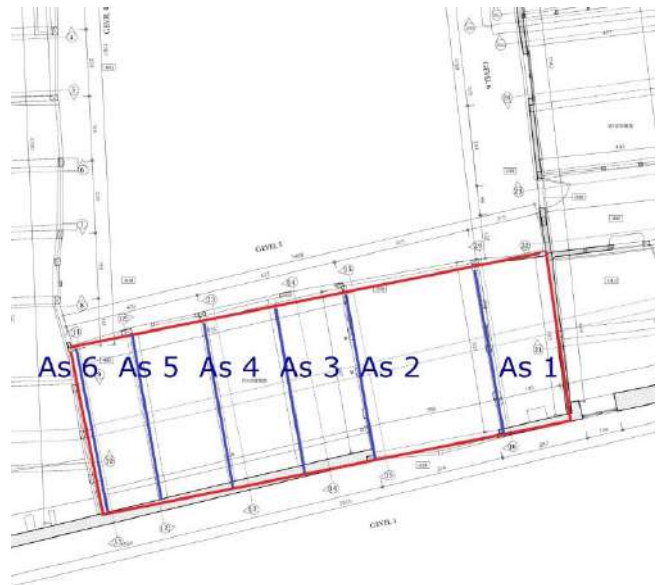
### 3.4.2 De vakwerkconstructie.

De vakwerkconstructie bestaat, met inbegrip van de verbinding met het woonhuis en de poortdoorgang, uit zes traveeën waarvan er drie toegevoegd werden aan de oorspronkelijke structuur. (zie onder)

De constructie is instabiel en in slechte staat en wordt gestut omwille van instortingsgevaar, zowel in de poortdoorgang als in het poorthuis zelf (Afb. 67).

De koergevel is in zeer slechte staat. De gecementeerde en gekaleide bakstenen plint is rot (Afb. 68). Het vakwerk is volledig verzakt. De verticale stijlen staan krom, zijn beschadigd door vocht en verwaarlozing (Afb. 69). Bijna al de horizontale regels zijn verdwenen.

De vakvullingen zijn deels verdwenen, deels versteend. In sommige vakken zien we nog vitswerk afgewerkt met leem (Afb. 70) (zowel het Kempisch en Haspengouws type komen voor). De bakstenen vakvullingen hebben de stabiliteit van de gevel bijkomend ondermijnd.



Afb.66: Assensysteem poorthuis.

De moerbalken zijn op meerdere plaatsen instabiel en beschadigd door vocht en houtrot. De moerbalken van as 3 en as 5 maken geen deel uit van de oorspronkelijke structuur. Ze werden in de schuine schoren van de koergevel bevestigd en liggen op de bakstenen straatgevel (Afb. 62). Waarschijnlijk zijn deze moerbalken toegevoegd tijdens of na het metsen van de bakstenen voorgevel.



Afb. 67: Gestutte poortdoorgang poorthuis.



Afb. 68: Bakstenen plint koergevel poorthuis.



Afb. 69: Verwaarloosd vakwerk poorthuis.



Afb. 70: Gevitste en geleemde vullingen poorthuis.

De dakstructuur is instabiel. De muurplaat van de koergevel is boven de poort gebroken (Afb.71). De constructies tussen het woonhuis en het poorthuis en tussen de schuur en het poorthuis zijn ,niet vakkundig opgebouwde, waardeloze constructies. Ze zijn duidelijk toegevoegd om de verschillende losstaande gebouwen te verbinden tot een geheel, een "vierkanthoeve" (Afb. 72). Ondanks de slechte staat van het geheel is de opbouw van de spanten ter hoogte van as 1, 2, 4 en 6 duidelijk afleesbaar. We stellen vast dat as 6 en as 1 gesloten eindspanten zijn en dat het hout aan de buitenzijde sterk verweerd is wat er op kan duiden dat deze spanten buitengevels waren (Afb. 73-74). Enkel as 4 heeft de opbouw van een tussenspan.

De vloer is een samenraapsel van verschillende materialen. Delen zijn gebetonneerd en delen zijn in baksteen of natuursteen, mogelijk een restant van de oorspronkelijke vloer.





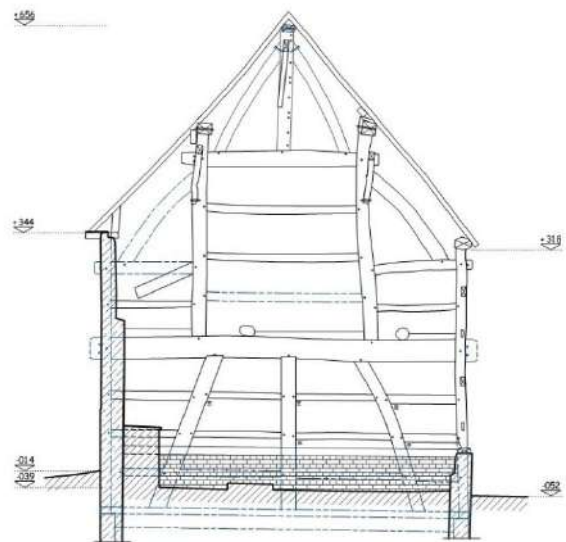
Afb. 71: Gebroken muurplaat boven poort.



Afb. 72: Niet vakkundige verbinding tussen woonhuis en poorthuis.



Afb. 73: Origineel eindspant op as 6.



Afb. 74: Origineel eindspant op as 6.

### 3.5 De schuur.

#### 3.5.1 De straatgevel.



Afb. 75: Straatgevel schuur.

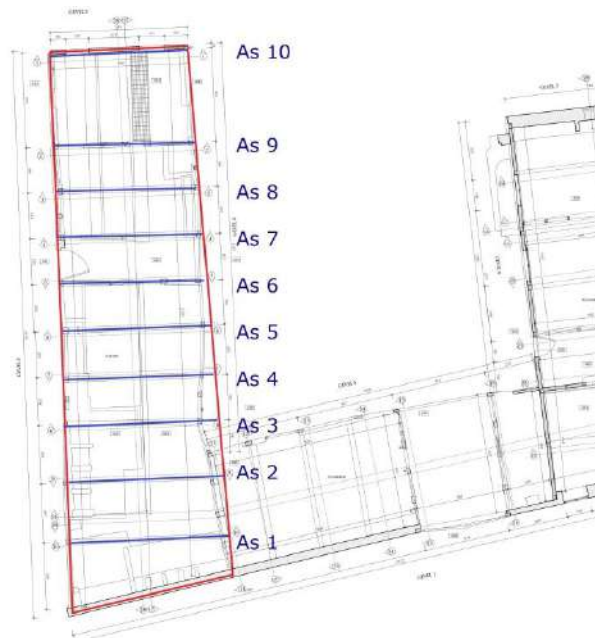
De bakstenen straatgevel maakt deel uit van de volledige straatgevel die het woonhuis, het poortgebouw en de schuur verbindt (Zie poorthuis en woonhuis).

#### 3.5.2 De vakwerkconstructie.

De vakwerkconstructie bestaat uit 10 traveeën waarvan enkel het gedeelte van zes traveeën tussen as 3 en as 9 een samenhangend, leesbaar geheel vormt.

Zoals het poorthuis is de constructie instabiel en in slechte staat. Ze wordt gestut omwille van instortingsgevaar (Afb. 77).

De volledige constructie heeft een extreem heterogeen karakter. De plint is opgebouwd uit oude en nieuwe bakstenen, betonblokken en betonplaten kortom een samenraapsel van diverse steenachtige materialen (Afb. 78). Plaatselijk is de plint verdwenen en plaatselijk werd ze verhoogd. De voetplaat van de vakwerkstructuur is volledig verdwenen.



Afb. 76: Assensysteem schuur.



De zijgevels en de achtergevel zijn grotendeels versteend (Afb. 79). Dit heeft aanleiding gegeven tot zware doorbuigingen en verzakkingen. Slechts op enkele plaatsen zijn er aan de binnenkant nog vakken nog gevuld met vitswerk en leem (Afb. 80).

Al de verticale stijlen in de zijgevels zijn aan de onderkant rot, minstens over een hoogte van 90 cm, sommige tot onder de moerbalk. Enkele stijlen van de zijgevels zijn gebroken en worden gestut door een betonnen paal (Afb.81). Alle horizontale regels zijn vervangen, waarschijnlijk in functie van het verstenen van de vakken en dit zowel in de zijgevels als ook in de achtergevel.

De pennen en de koppen van de moerbalken zijn beschadigd en rot. De moerbalken op de assen 4 en 5 zijn gebroken. (Afb. 82).

De verticale stijlen van de assen 3, 4 en 5 hebben vergrote pengaten ( Afb. 83). We stellen vast dat de moerbalken van de assen 3, 4 en 5 verhoogd werden. Boven de moerbalken is het vakwerk in betere staat als het deel onder de moerbalken.

De schuur is opgebouwd uit drie duidelijk afleesbare delen. Enkel het vakwerk tussen as 3 en as 9 is vakkundig en volgens de regels van de kunst opgebouwd. Het is een homogeen, op zichzelf staand geheel

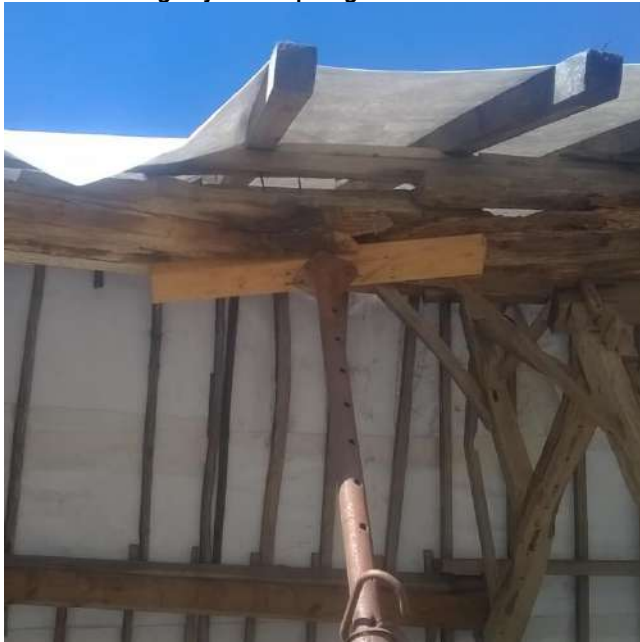
Op de verticale stijlen as 3 tot as 9 zien we de originele telmerken en op de verticale stijl van as 5 wordt het jaar 1791 vermeldt (Afb.84).

As 3 en as 9 zijn opgebouwd als gesloten eindspanten. Het hout is aan de buitenzijde sterk verweerd en op de buitenkant van as 8 zien we sporen van een beschieting, hoogstwaarschijnlijk met pannen (Afb. 85- 86).

De constructies tussen de straatgevel en as 3 en tussen as 9 en as 10 zijn zowel bouwtechnisch als naar materiaalgebruik onvakkundige en minderwaardige toevoegingen aan een oorspronkelijke vakwerkconstructie om deze aan de achterzijde uit te breiden en aan de straatkant te verbinden met het poorthuis (Afb. 87).

De vloer is een samenraapsel van verschillende materialen. Delen zijn gebetonneerd en delen zijn in baksteen of natuursteen, mogelijk een restant van de oorspronkelijke vloer ( Afb. 88).

Opmerkelijk in de opbouw van de schuur is de afwezigheid van een grote poort/toegang en het feit dat het huidige vloerniveau ongeveer 50 cm hoger ligt als het oorspronkelijke niveau (Afb.89). Dit verklaart mogelijk het ophogen van de moerbalken as 3, 4 en 5.



Afb. 77: Gestut vakwerk schuur.



Afb. 78: Heterogene plint schuur.



Afb. 79: Versteende zijgevel.



Afb. 80: Oorspronkelijke lemen vulling schuur.



Afb. 81: Betonnen steunpilaar.



Afb. 82: Gebroken moerbalk op as 5.





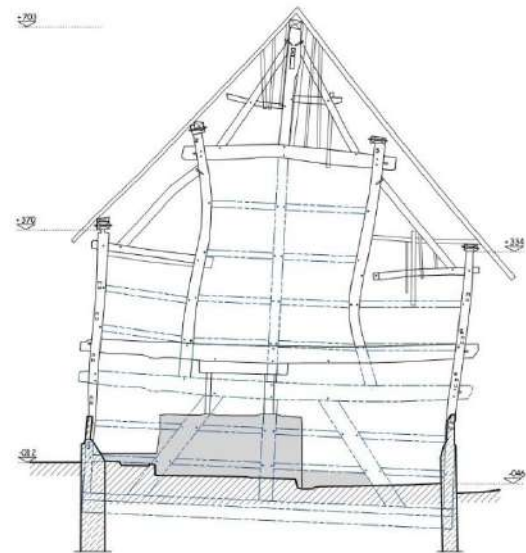
Afb. 83: Vergrote pengaten.



Afb. 84: Vermelding bouwjaar op as 5.



Afb. 85: Restanten pannen beschieting as 3.



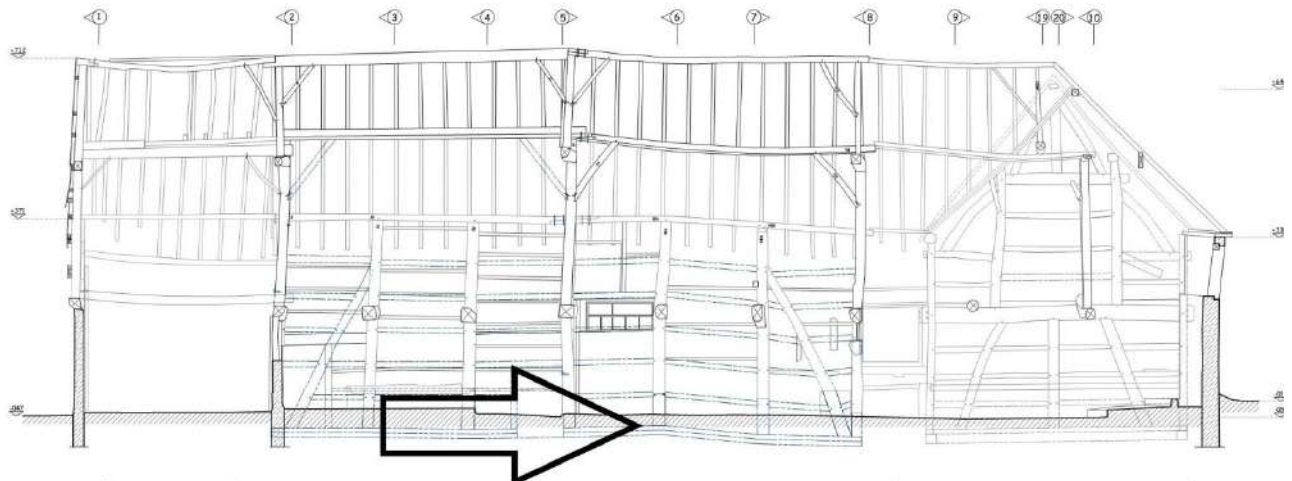
Afb. 86: Oorspronkelijk eindspant op as 3.



Afb. 87: Niet vakkundige verbinding Schuur-poorthuis.



Afb. 88: Vloerafwerking schuur.



Afb. 89: Oorspronkelijk lager liggend vloerniveau.



### 3.6 De koer.

De koer was volledig gebetonneerd, verwaarloosd en grotendeels volgebouwd met recente, waardeloze toevoegingen. Van de oorspronkelijke koer was niets bewaard. De betonnering is verwijderd tijdens de afbraakwerken fase 1.



*Afb. 90: Luchtfoto van de hoeve voor de ontmanteling van de waardeloze toevoegingen.*

### 3.7 Het bakhuis.

Er zijn voldoende restanten, o.a. de schouw, en bouwsporen aanwezig om een restauratie en gedeeltelijke reconstructie van het bakhuis mogelijk te maken en zo de totale configuratie van de hoeve te herstellen.

Deze werken worden uitgevoerd op basis van een stedenbouwkundige vergunning en 2 dossiers opgemaakt volgens de standaardprocedure onroerend erfgoed<sup>7</sup>.

<sup>7</sup> Voor documenten met betrekking tot de standaardprocedure, zie bijlage.





Afb. 91: Restanten van de bakoven.

### 3.8 Het dorpsgezicht.



Afb. 92: Kaart Geoportaal.



Afb. 93: aanduiding erfgoedelementen landschap. Poel (Blauwe cirkel), Beek (Blauwe lijn), Aarden wal (Bruine lijn), Meidoorn haag (Groene lijn)

Het beschermde dorpsgezicht omvat de percelen gelegen aan weerszijde van de hoeve en een deel van het achterliggend perceel, tot aan de oude veldweg (Afb. 92). De hoeve zelf en het bakhuis maken geen deel uit van het beschermde dorpsgezicht.

Het perceel D598E, links van de hoeve, is een met gras begroeide weide. Aan één kant is dit perceel afgesloten met een recente coniferen haag (Afb. 94). Het perceel D598F, links van de hoeve, wordt momenteel gebruikt als opslagplaats voor de te hergebruiken bouwmaterialen en is naar de straat afgesloten met een tijdelijke afsluiting (Afb. 95). Het smalle perceel D594F, rechts van de hoeve, wordt momenteel ook afgesloten door een tijdelijke afsluiting. Op het perceel D594E staat een halfopen bebouwing, met bijgebouwen in de achtertuin (Afb. 96). Het grote perceel achteraan de hoeve, D591L, wordt gedomineerd door verschillende soorten grassen en onkruid. Achter de



restanten van het bakhuis bevindt zich de deels gedempte oude poel, van waar een beek vertrekt die op verschillende plekken ondergronds door een buis loopt (Afb. 97). Van de oude boomgaard is niets meer over. Op de grens met het perceel D656Z zien we een haag. Deze bestaat deels uit recent aangeplante paplaurier en nog een ouder deel in meidoorn (Afb. 98). Deze haag staat op de restanten van de aarden wal die zichtbaar is op de topografische kaart uit 1886 (Afb. 99).



Afb. 94: Perceel D598E.



Afb. 95: Perceel D598F.



Afb. 96: Perceel D594F.



Afb. 97: Restanten poel.



Afb. 98: Restanten oude haag in meidoorn.



Afb. 99: Restanten aarden wal.

#### 4. BESCHRIJVING van de ERFGOEDWAARDEN<sup>8</sup>.

##### *4.1 Hoeve.*

De bescherming als monument betreft de gesloten hoeve met inbegrip van het erf en het vrijstaand bakhuis.

##### *Waarden.*

De gesloten hoeve, erf en bakhuis zijn beschermd als monument omwille van het algemeen belang gevormd door de:

##### *Historische waarde.*

De huidige gesloten hoeve is het resultaat van een lange historische evolutie: in kern is het complex te associëren met een op de Ferrariskaart weergegeven vierkantshoeve; aanwezige jaartalankers 1786 of 1789 zouden inderdaad op een 18de-eeuwse bouwfase kunnen wijzen; de straat- en zijvleugels worden in elk geval al primitief gekadastraard, maar de achtervleugel is in zijn integraliteit ten vroegste omstreeks 1862 te dateren. Het bakhuis wordt ook al door het primitieve kadaster weergegeven, maar werd naderhand naar een positie dicht bij de hoeve verplaatst. De hoeve bleef grotendeels als vakwerkconstructie bewaard, het stijl- en regelwerk nog gedeeltelijk met leemvulling en bepleisterd, het geheel rustend op bakstenen stoelen en afgedekt door zadeldaken met Vlaamse pannen. Het woonhuis (rechtvleugel) omvat nog een houten bolkozijn. Enkel de achtervleugel (stal) werd volledig in steen omgezet, onder golfplaten zadeldak.

##### *Sociaal-culturele waarde, volkskundige waarde.*

De vakwerkkern van de hoeve getuigt van een eeuwenlange bouwtraditie, waarvan in de streek vele voorbeelden bewaard bleven, in een unieke densiteit, die echter hoe langer hoe meer wordt aangetast door sloop- en bouwactiviteiten.

Als hoeve met typische en herkenbare componenten (inrijpoort, woonhuis, stallen, dwarsschuur, bakhuis) en als vakwerkconstructie in een ruimer lokaal bestand van vakwerkconstructies, is het complex tot slot representatief voor de aloude dorpsomvang, samenstelling en samenhang.

<sup>8</sup> De waarden werden integraal overgenomen uit het beschermingsbesluit.



#### **4.2 Dorpsgezicht.**

De bescherming als dorpsgezicht betreft de landelijke omgeving van de als monument beschermde hoeve.

##### ***Waarden.***

De landelijke omgeving van de vakwerkhoeve is beschermd als dorpsgezicht omwille van het algemeen belang gevormd door de:

Sociaal-culturele waarde, historische waarde, volkskundige waarde

De onbebouwde omgeving van hoeve is het enige restant van het historisch uitgestrekte hinterland van het complex. Dat hinterland, waarop het bakhuis van de hoeve is opgetrokken en dat wordt doorkruist door een veldpad richting dorp, sluit praktisch aan bij de hoevegebouwen, onderstreept ze in hun oorspronkelijke agrarische functionaliteit, en onderstreept de plaats van de hoeve in de vroegere dorpse structuur. Het geheel heeft tot slot een zekere esthetische waarde.

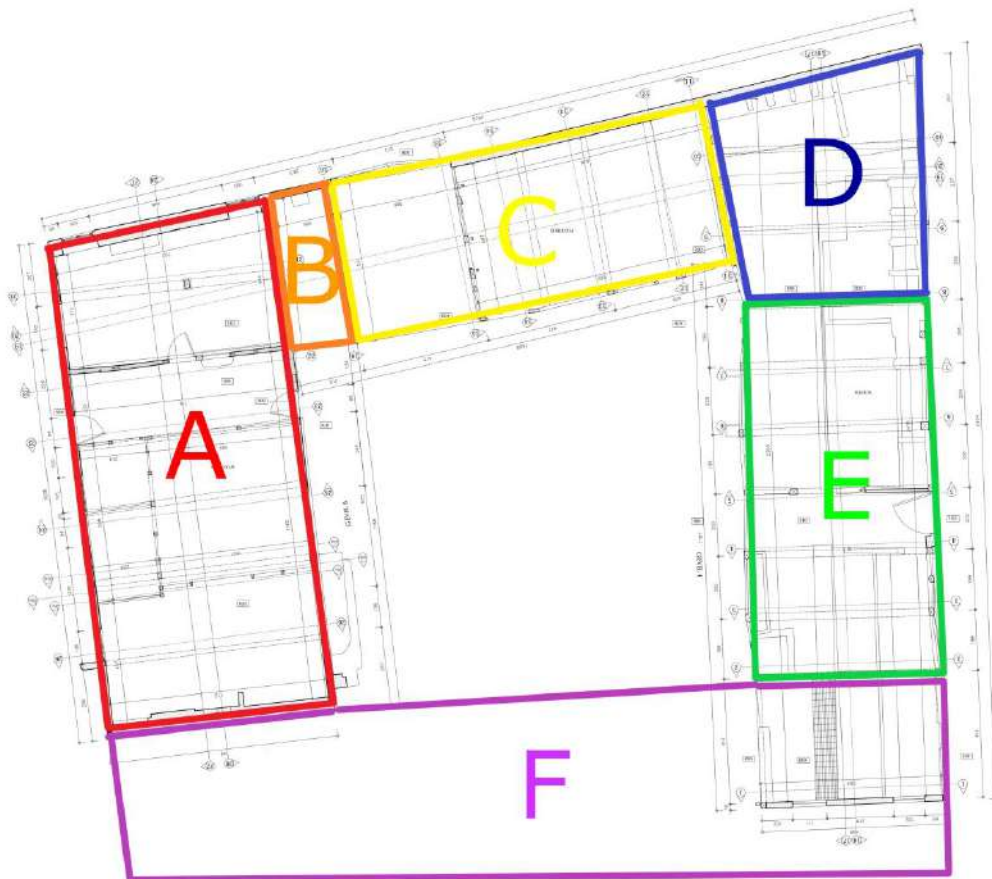
#### **5. BEHEERSVISIE en DOELSTELLINGEN.**

Het doel van de restauratie is het behoud en het herstel van het erfgoed, het versterken van de erfgoedwaarden en het continueren en stimuleren van de evolutie van de site in functie van de herbestemming.

De site wordt herbestemd tot een comfortabel gastenverblijf.

- In de schuur wordt een zwembad ingepland en in het poorthuis worden wellness faciliteiten voorzien.
- Het woonhuis wordt ingericht als conciërgewoning met op zolder een gastenverblijf.
- In het nieuw te bouwen volume aan de achterzijde worden de onthaal- en ontbijtruimte en de gastenkamers met zicht op het landschap voorzien.
- Het landschap wordt streekgebonden hersteld. De beek wordt terug opengemaakt en de oevers worden voorzien van een aangepaste en streekeigen beplanting. De poel wordt terug uitgegraven en wordt een zwemvijver/infiltratiebekken, aansluitend op het gereconstrueerde bakhuis en een nieuw te bouwen bijgebouw. De restanten van de oude haag in Meidoorn blijven bewaard en worden hersteld. De restanten van de aarden wal blijven bewaard en worden waar mogelijk en indien nodig hersteld. Binnen de perimeter van het beschermde dorpsgezicht zal de topografische kaart van 1886 (Afb. 15) dienen als streefdoel bij het herstel van de hagen (in meidoorn), de hoogstam boomgaard, aarden wallen en kleine landschapselementen. Het herstel van het landschap zal gebeuren in samenspraak met Regionaal landschap Haspengouw en Voeren.

Binnen deze herbestemming blijft de eigenheid van de respectievelijke gebouwen vanuit hun oorspronkelijke bestemming maximaal behouden. Het open, onafgewerkte en ruwe karakter van de schuur en het poorthuis en het in kamers opgedeelde, meer gedetailleerde en verfijnder afgewerkte karakter van het woonhuis is een leidraad tijdens de restauratiewerken.



Afb. 100: Herbestemming: A Woonhuis- Conciërgewoning en gastenverblijf, B Verbinding woonhuis/poorthuis- Fietsenstalling, C Poorthuis-Wellness, D Hoek poorthuis/schuur - Wellness buitenruimte, E Schuur-Zwembad, F Nieuwbouw-Gastenverblijf.

De vierkanthoeve wordt gerestaureerd naar zijn meest elementaire configuratie. Meer bepaald vier op zichzelf staande gebouwen: het woonhuis, het poortgebouw, de schuur en een nieuw te bouwen volume, gerangschikt rond een vierkante binnenkoer, aansluitend op achterliggende bouwlanden met het vrijstaand bakhuis (Afb. 100).

Op basis van het gedetailleerd historisch en bouwtechnisch onderzoek, de gedetailleerde opmeting en het onderzoek van de bouwsporen is het mogelijk om de oorspronkelijke vakwerkconstructies van het woonhuis, het poortgebouw en de schuur te restaureren met de nadruk op maximaal behoud van de structuur van het vakwerk en het gebruik van oude technieken. De klemtoon ligt op het restaureren en zichtbaar maken van de intacte, leesbare vakwerkstructuren. Alle vormelijke en/of bouwtechnische waardeloze toevoegingen worden verwijderd of vervangen door een hedendaagse toevoeging.

Een toevoeging of nieuwbouw is nooit historiserend maar steeds een reflectie van zijn tijd binnen een historisch kader.

De elementaire configuratie van de op zichzelf staande gebouwen kunnen we reconstrueren aan de hand van duidelijke bouwsporen, zoals de nog zichtbare eindspanten in het poorthuis en de schuur.

De bakstenen kopse gevels van het woonhuis en de bakstenen straatgevel van de schuur en het oorspronkelijke poorthuis worden gerestaureerd omdat er te weinig sporen van het oorspronkelijke vakwerk overblijven.

Het bouwtechnisch concept van de restauratie is van traditionele aard met aandacht voor de hedendaagse eisen van gebruikscomfort en beleving.

Duurzaamheid is een leidraad van de restauratiewerken van de hoeve en het herstel van het landschap.

Meer bepaald worden de werken zo veel mogelijk door lokale, vakbekwame aannemers uitgevoerd met ecologisch verantwoorde materialen en technieken, stabiel in verloop van tijd.

In het kader van duurzaamheid, gebruikscomfort en de meest recente EPB regelgeving, die verplicht toepasbaar is op de erfgoed gebouwen/beschermde gebouwen wordt er extra aandacht besteed



aan zowel de thermische als de akoestische isolatie, de ventilatie en de vochthuishouding van de gebouwen en dit in de breedste zin van het woord.

De technische uitrusting van de gebouwen wordt volgens hetzelfde principe ontworpen. Er worden o.a. fotovoltaïsche panelen geïntegreerd in de nieuwbouw achteraan, de verwarming wordt met een warmtepomp voorzien, het regenwater wordt gerecupereerd en, na analyse, wordt er mogelijk gebruik gemaakt van het grondwater.

De restauratie van de volledige site verloopt in fases.

- Fase 1: afbraak van de waardeloze bijgebouwen, sanering van de site en stabilisering van de schuur, het poortgebouw en het woonhuis en het wegnemen van de dakpannen is volledig uitgevoerd.
- Fase 2: reconstructie van het bakhuis en bouw van een vrijstaand bijgebouw. De start is voorzien voor maart 2019
- Fase 3: casco restauratie van het poortgebouw en de schuur. De start van de werken is voorzien voor 2019
- Fase 4: casco restauratie van het woonhuis. De start van de werken is voorzien voor 2019
- Fase 5: herstellen van het landschap verloopt gelijktijdig en aansluitend op de restauratie van de gebouwen.
- Fase 6: bouwen van de nieuwbouw. De start van de werken is voorzien voor begin 2020, aansluitend op de casco restauratie.
- Fase 7: verdere afwerking van de site met inbegrip van de heraanleg van de koer en landschap.

De werken worden in continuïteit uitgevoerd, om er voor te zorgen dat het complex kan openen tegen eind 2020, begin 2021.

## 6. BEHEERSMAATREGELEN.

De maatregelen betreffen de volledige eigendom van de opdrachtgever van het beheersplan (deze omvat de volledige beschermde hoeve en het beschermd dorpsgezicht, met uitzondering van de percelen 598 E en 594 E).

We onderscheiden:

- Voorafgaande werken
- Ruwbouw- en dakwerken
- Buitenschrijnwerk
- Diversen
- Binnenafwerking
- Technieken
- Werken aan de binnenkoer
- Werken aan het landschap
- Onderhoudswerken

| aard van de werken                                | eenmalig | terugkerend | vrijstelling<br>/toelating |
|---------------------------------------------------|----------|-------------|----------------------------|
| <b>VOORAFGAANDE WERKEN</b>                        |          |             |                            |
| gedeeltelijke ontmanteling                        | X        |             |                            |
| historische opmeting                              | X        |             |                            |
| inventarisatie/onderzoek van de bouwsporen        | X        |             |                            |
| materiaalanalyse                                  | X        |             |                            |
| <b>RUWBOUW - EN DAKWERKEN</b>                     |          |             |                            |
| inrichting van de werf                            | X        |             |                            |
| afbraak- en demontagewerken, afvoeren of stapelen | X        |             |                            |
| grondwerken                                       | X        |             |                            |
| rioleringswerken, grondwerk incl.                 | X        |             |                            |
| restauratie van de kelder                         |          |             |                            |
| restauratie van het metselwerk wanden en plafond  | X        |             |                            |

|                                                                                                    |   |   |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|--|
| restauratie van de vloer                                                                           | X |   |  |
| toegang                                                                                            | X |   |  |
| waterdichtingswerken                                                                               |   | X |  |
| <b>funderingswerken/herstel funderingen</b>                                                        |   |   |  |
| <b>metselwerk</b>                                                                                  |   |   |  |
| ondergronds metselwerk                                                                             | X |   |  |
| heropmetsen in recuperatiebaksteen                                                                 | X |   |  |
| herstellen van gevelmetselwerk                                                                     | X |   |  |
| behandeling tegen opstijgend vocht                                                                 |   | X |  |
| zwamwerende behandeling van het metselwerk                                                         |   | X |  |
| reiniging van het metselwerk/nevelstralen                                                          |   | X |  |
| verwijderen van bestaand voegwerk                                                                  | X |   |  |
| heropvoegen van bestaand metselwerk                                                                | X |   |  |
| voegen van nieuw metselwerk                                                                        | X |   |  |
| <b>restauratie van het vakwerk</b>                                                                 |   |   |  |
| schoren en opspannen                                                                               | X |   |  |
| nazicht de onderdelen van het vakwerk                                                              | X |   |  |
| demonteren en monteren van de vakwerkstructuur                                                     | X |   |  |
| reinigen/nevelstraaltechniek                                                                       | X | X |  |
| preventieve en curatieve behandeling                                                               | X | X |  |
| <b>draagvloeren</b>                                                                                |   |   |  |
| vervangen van moerbalken                                                                           | X |   |  |
| restauratie moerbalken door verlijming/opvullen van leemtes                                        | X |   |  |
| herstel balkkoppen met epoxy en wapening                                                           | X |   |  |
| vervangen van de pennen                                                                            | X |   |  |
| vervangen van de kinderbalken door eiken/RNG kinderbalken                                          | X | X |  |
| reinigen/nevelstraaltechniek                                                                       | X | X |  |
| preventieve en curatieve behandeling                                                               |   | X |  |
| <b>houten dakstructuur</b>                                                                         |   |   |  |
| nazicht en restauratie van te behouden onderdelen                                                  | X |   |  |
| vervangen van onderdelen zoals: eiken spanten, eiken muurplaten, eiken gordingen, eiken/RNG kepers | X |   |  |
| populieren bebording                                                                               | X |   |  |
| eiken gootkepers                                                                                   | X |   |  |
| eiken bebording                                                                                    | X |   |  |
| eiken boordplanken                                                                                 | X |   |  |
| reinigen/nevelstraaltechniek                                                                       | X |   |  |
| preventieve en curatieve behandeling                                                               |   | X |  |
| <b>sarkingdak</b>                                                                                  | X |   |  |
| <b>dakbedekking pannen</b>                                                                         |   |   |  |
| oude pannen                                                                                        | X |   |  |
| nieuwe pannen                                                                                      | X |   |  |
| panlatten                                                                                          | X |   |  |
| tengellatten                                                                                       | X |   |  |
| afwerkingen en hulpstukken in zink                                                                 | X |   |  |
| afwerkingen en hulpstukken in lood                                                                 | X |   |  |
| dakvlakramen in staal                                                                              | X |   |  |
| <b>gevelbekleding pannen</b>                                                                       |   |   |  |
| oude pannen                                                                                        | X |   |  |
| nieuwe pannen                                                                                      | X |   |  |
| panlatten                                                                                          | X |   |  |
| tengellatten                                                                                       | X |   |  |



|                                                            |   |  |  |
|------------------------------------------------------------|---|--|--|
| onderdakfolie                                              | X |  |  |
| afwerkingen en hulpstukken in zink                         | X |  |  |
| afwerkingen en hulpstukken in lood                         | X |  |  |
| achterliggend keperwerk/uitvulling                         | X |  |  |
| <b>dakwaterafvoer</b>                                      |   |  |  |
| zinken hanggoten                                           | X |  |  |
| zinken afvoerpijpen                                        | X |  |  |
| gietijzeren standpijpen                                    | X |  |  |
| diverse hulpstukken                                        | X |  |  |
| <b>afwerking vakwerkgevels</b>                             |   |  |  |
| houten lattenwerk voor draagvlak vakvulling                | X |  |  |
| drager leembepoistering in cellulose                       | X |  |  |
| opvoegen                                                   | X |  |  |
| drager van de leembepoistering in traditioneel vitswerk    | X |  |  |
| afwerking buitenzijde met kalkleem                         | X |  |  |
| <b>BUITENSCHRIJNWERK</b>                                   |   |  |  |
| <b>ramen en deuren</b>                                     |   |  |  |
| houten ramen, traditioneel                                 | X |  |  |
| houten luiken, traditioneel naar historisch model          | X |  |  |
| houten ramen, hedendaags                                   | X |  |  |
| stalen ramen hedendaags                                    | X |  |  |
| eiken poorten                                              | X |  |  |
| <b>isolerende dubbele beglazing</b>                        |   |  |  |
| in ramen en deuren                                         | X |  |  |
| als vakvulling                                             | X |  |  |
| <b>DIVERSEN</b>                                            |   |  |  |
| natuurstenen dorpels, sluitstenen en plinten               | X |  |  |
| nazicht, herstel, vervangen naar analogie van:             | X |  |  |
| smeedwerken,                                               | X |  |  |
| gevelankers, gevelroosters, ornamenten                     | X |  |  |
| kaleien                                                    | X |  |  |
| schilderwerk buitenschrijnwerk                             | X |  |  |
| cementeringen                                              | X |  |  |
| reconstructie van de bakoven                               | X |  |  |
| <b>BINNENAFWERKING</b>                                     |   |  |  |
| <b>lichte binnenwanden en plafonds</b>                     |   |  |  |
| voorzetwanden binnenzijde gevels: structuur, isolatie, OSB | X |  |  |
| en gipsvezelplaten                                         |   |  |  |
| scheidingswanden: structuur, isolatie, OSB en              | X |  |  |
| gipsvezelplaten                                            | X |  |  |
| vlakke plafonds: structuur, isolatie, gipsvezelplaten      | X |  |  |
| plafonds in troggewelven.                                  | X |  |  |
| <b>vloerafwerking</b>                                      |   |  |  |
| gerecupereerde, te restaureren plankenvloeren              | X |  |  |
| nieuwe plankenvloeren, wisselende breedte                  | X |  |  |
| houten plinten                                             | X |  |  |
| uitvullingschape                                           | X |  |  |
| chape                                                      | X |  |  |
| gerecupereerde, te reinigen cementen tegels                | X |  |  |
| nieuwe cementen tegels                                     | X |  |  |
| stenen plinten                                             | X |  |  |
| bakstenen vloeren                                          | X |  |  |
| gepolierde betonnen vloeren                                | X |  |  |

|                                                                                                       |   |   |   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|
| <b>binnenschrijnwerk</b>                                                                              |   |   |   |
| gerecupereerde, te restaureren binnendeuren                                                           | X |   |   |
| nieuwe blokdeuren                                                                                     | X |   |   |
| nieuwe houten trap                                                                                    | X |   |   |
| stenen venstertabletten                                                                               | X |   |   |
| houten venstertabletten                                                                               | X |   |   |
| <b>traditionele leembepoistering binnen</b>                                                           |   |   |   |
| vakvulling vitswerk                                                                                   | X |   |   |
| vakvulling celluloseplaten                                                                            | X |   |   |
| afwerking met natuurleem                                                                              | X |   |   |
| <b>schilderwerken</b>                                                                                 |   |   |   |
| leemverf wanden                                                                                       |   | X |   |
| leemverf vlakke plafonds                                                                              |   | X |   |
| leemverf troggewelven                                                                                 |   | X |   |
| <b>isolatiewerken</b>                                                                                 | X |   |   |
| <b>TECHNIEKEN</b>                                                                                     |   |   |   |
| Duurzaamheid en hernieuwbare energie zijn de leidraad;                                                | X |   |   |
| <b>BINNENKOER</b>                                                                                     |   |   |   |
| afbraak en verwijdering van de verhardingen en steenslag                                              | X |   |   |
| nivelleren van de koer                                                                                | X |   |   |
| afwateringssysteem voor de afvoer van regenwater                                                      | X |   |   |
| zandbed op een ondergrond van steenpuin                                                               | X |   |   |
| plaatsen van kasseien van Belgische oorsprong                                                         | X |   |   |
| alle noodzakelijke afwerkingen (boordstenen, uitsparingen enz.)                                       | X |   |   |
| Heropenen van de waterput.                                                                            | X |   |   |
| <b>LANDSCHAP</b>                                                                                      |   |   |   |
| maaiveld                                                                                              |   |   |   |
| herstel van het oorspronkelijk maaiveld/niveau                                                        | X |   |   |
| herstel hydrologische situatie (uitgraven oude poel, tracé beek/gracht, ...)                          | X |   |   |
| aanleg natuurlijk infiltratiebekken/zwemvijver                                                        | X |   |   |
| realiseren van de houtwallen/perceelsscheidingen                                                      | X |   |   |
| aanvoer en uitspreiding teelaarde                                                                     | X |   |   |
| herstel oude aarden wallen en hagen                                                                   | X |   |   |
| <b>groeiplaatsverbetering</b>                                                                         |   |   |   |
| totaalpakket: opheffen verdichting/opheffen afdichting                                                |   |   |   |
| toplaag/bodemverbetering-                                                                             |   |   |   |
| gronduitwisseling/ontwatering-afwatering/bemesting                                                    | X |   |   |
| <b>beplanting/aanplanting</b>                                                                         |   |   |   |
| verwijderen van niet-streekeigen beplanting/begroeiing en alle onkruid                                | X | X |   |
| planten van de knotwilgen                                                                             | X |   |   |
| planten van hoogstamfruitbomen voor boomgaard                                                         | X |   |   |
| planten van streekeigen bomen en hagen (sleedoorn, meidoorn, hazelaar, liguster, haagbeuk, hulst ...) | X |   |   |
| Planten van oeverbeplanting langs de beek en poel                                                     | X |   |   |
| Heraanleg kleine landschapselementen                                                                  | X |   |   |
| aanleg van een moes- en kruidentuin                                                                   | X |   |   |
| aanleg van een weide/boomgaard                                                                        | X | X |   |
| groeiplaatsbescherming                                                                                | X |   | X |



|                                                                                                            |   |   |   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|
| <b>aanleg van paden/parking</b>                                                                            |   |   |   |
| drainerende paden in aangestampte aarde en dolomiet                                                        | X |   |   |
| drainerende paden in hout                                                                                  | X |   |   |
| <b>ONDERHOUDSWERKEN</b>                                                                                    |   |   |   |
| <b>onderhoud daken</b>                                                                                     |   |   |   |
| schoonmaken van dakgoten en regenwaterafvoeren                                                             |   | X | X |
| algemene onderhoudswerken dak                                                                              |   | X | X |
| <b>onderhoud gevels</b>                                                                                    |   |   |   |
| verwijderen van schadelijke begroeiingen                                                                   |   | X | X |
| nabehandeling mos- en algengroei                                                                           |   | X | X |
| nazicht en herstel kaleiwerken                                                                             |   | X | X |
| onderhoud van buitenschilderwerk                                                                           |   | X |   |
| <b>onderhoud buitenschrijnwerk</b>                                                                         |   |   |   |
| regelmatige controle en reiniging                                                                          |   | X | X |
| onderhoud schilderwerk                                                                                     |   | X |   |
| <b>onderhoud binnenschrijnwerk</b>                                                                         |   |   |   |
| regelmatige controle en reiniging                                                                          |   | X | X |
| onderhoud schilderwerk                                                                                     |   | X |   |
| <b>diverse onderhoudswerken</b>                                                                            |   |   |   |
| onderhoud riolering                                                                                        |   | X | X |
| controle en eventueel herstel waterdichting van de kelder                                                  |   | X |   |
| <b>onderhoud landschap</b>                                                                                 |   |   |   |
| onderhoud poel, infiltratiebekken, beek, aarden wallen,...                                                 |   | X | X |
| onderhoud en bescherming nieuw aangelegde beplanting en kleine landschapselementen (fruitbomen, hagen,...) |   | X |   |
| onderhoud weide (maaïen, grazen,...)                                                                       |   | X |   |
| onderhoud paden                                                                                            |   | X |   |

## 7. OPVOLGING en EVALUATIE.

In een eerste fase wordt een cascorestauratiedossier ingediend voor woonhuis, poorthuis en schuur (gezien de hoogdringendheid omwille van instabiliteit). In een tweede fase worden de gebouwen afgewerkt en herbestemd tot vakantieverblijf met wellness faciliteiten

Na oplevering der werken zal de bouwheer tweejaarlijks inspecties laten uitvoeren door monumentenwacht, waarbij de toestand van het exterieur en interieur nauwgezet wordt nagekeken en in kaart gebracht. Op basis van dit inspectieverslag zullen onderhoudswerkzaamheden worden uitgevoerd.

## 8. BIJLAGEN.

|                                                                                          |                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                          | Duid in deze kolom aan: "niet van toepassing" (en dus niet bijgevoegd) of de verwijzing naar het hoofdstuk met pagina's of nummer van de bijlage (indien bijgevoegd) |
| Perimeter van gebied waarvoor beheersplan wordt opgemaakt (met schaal en N-pijl)         | Bijlage 8.1.                                                                                                                                                         |
| Lijst van geplande werkzaamheden                                                         | Zie hoofdstuk 6                                                                                                                                                      |
| Lijst van handelingen waarvan de uitvoering vrijgesteld zal zijn van toelating           | Zie hoofdstuk 6                                                                                                                                                      |
| 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                                           | niet van toepassing                                                                                                                                                  |
| Lijst van werken aan bomen en struiken waarvoor toelating nodig is                       | niet van toepassing                                                                                                                                                  |
| Lijst van cultuurgoederen                                                                | niet van toepassing                                                                                                                                                  |
| Lijst van geplande werkzaamheden aan een orgel dat dateert van na de Eerste Wereldoorlog | niet van toepassing                                                                                                                                                  |

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bibliografie (overzicht referenties)                        | Bijlage 8.2.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Extra bijlage (bvb. foto's, ...)                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Vergunningen.                                               | <p>Bijlage 8.3.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verkavelingsvergunning 1967</li> <li>- Verkavelingswijziging 1994</li> <li>- Verkavelingswijziging 2015</li> <li>- Stedenbouwkundig attest 2016</li> <li>- Stedenbouwkundige sloopvergunning 2016</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                 |
| Toelatingen via omgevingsvergunningen.                      | <p>Bijlage 8.4.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Advies bij aanvraag verkavelingswijziging</li> <li>- Advies bij stedenbouwkundige aanvraag voor het slopen van waardeloze- en niet vergunde constructies, bijgebouwen en afdaken</li> <li>- Advies bij aanvraag stedenbouwkundig attest voor slopen van waardeloze en niet- vergunde bijgebouwen en restaureren van de hoeve</li> <li>- Advies bij restauratie van het bakhuis en het oprichten van een bijgebouw</li> </ul> |
| Toelating via erfgoedpremie volgens standardprocedure       | <p>Bijlage 8.5.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Woonhuis- schuur- poorthuis fase1: Werken ter voorbereiding van de eigenlijke restauratiewerken</li> <li>- Voorbereidende werken aan de schuur</li> <li>- Restauratie en gedeeltelijke reconstructie bakhuis fase 2 en fase 3</li> <li>- Woonhuis: diverse werken in functie van voorbereiding restauratie</li> </ul>                                                                                                        |
| Weigering aanvraag erfgoedpremie volgens standaardprocedure | Bijlage 8.6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Fotoreportage.                                              | Bijlage 8.7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Opmetingsplannen.                                           | Bijlage 8.8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |