

# BEHEERSPLAN HERENHUIS MET TUIN



## **BEHEERSPLAN ONROEREND ERFGOED**

Betreft: HERENHUIS MET TUIN, Aalterstraat 7 te 8755 Ruiselede

Beschermingsbesluit: d.d. 12/02/1999

Beheersplan opgemaakt door:  
DEMEYERE J & A BVBA, Arch. Alex Demeyere  
Veldstraat 71 te 8500 Kortrijk,

Opdrachtgever:



Datum ter goedkeuring ingediend: 8/06/2021

## 0. INHOUDSTAFEL

---

1. IDENTIFICATIE EN AFBAKENING VAN HET BEOOGDE GEBIED pg.3
2. HISTORISCHE NOTA pg.7
3. BESCHRIJVING EN INVENTARIS VAN DE ERFGOEDELEMENTEN-HUIDIGE TOESTAND pg.29
4. BESCHRIJVING VAN DE ERFGOEDWAARDEN pg.150
5. VISIE OP TOEKOMSTIG BEHEER pg.151
6. OPSOMMING EN VERANTWOORDING VAN DE BEHEERSMAATREGELEN pg.157
7. VOORSTEL VAN OPVOLGING EN EVALUATIE pg.182
8. BIJLAGEN pg.183

## 1.IDENTIFICATIE EN AFBAKENING VAN HET BEOOGDE GEBIED

---

### identificatie:

#### Gemeente Ruiselede

De gemeente is gelegen in het oosten van de provincie West-Vlaanderen, arrondissement Tielt, tegen de grens met Oost-Vlaanderen, ongeveer bij het middelpunt van de driehoek gevormd door Brugge (32 km), Kortrijk (39 km) en de Oost-Vlaamse provinciehoofdstad Gent (27 km).

#### Aalterstraat

De Aalterstraat is één van de hoofdstraten van Ruiselede die vanuit de dorpskern naar Aalter leidt.

#### Herenhuis, nr. 7

Herenhuis met hekken teruggaand tot het einde van de 18de eeuw, maar met 19de-eeuwse wijzigingen, gelegen in een ruime beboomde tuin.

### beschermingsbesluit:

Opgenomen binnen het beschermde dorpsgezicht van Ruiselede d.d. 12-02-1999



De bescherming van 8 april 1981 van de dorpskern van Ruiselede wordt op 12 februari 1999 uitgebreid met een gedeelte van de Kasteelstraat en een gebied met enkele woningen in de Aalterstraat en Nieuwstraat ten noordoosten van de Onze-Lieve-Vrouwkerk.

De woning Aalterstraat 7 is beschermd als monument bij M.B. van 12/02/1999.



**eigendomssituatie:**



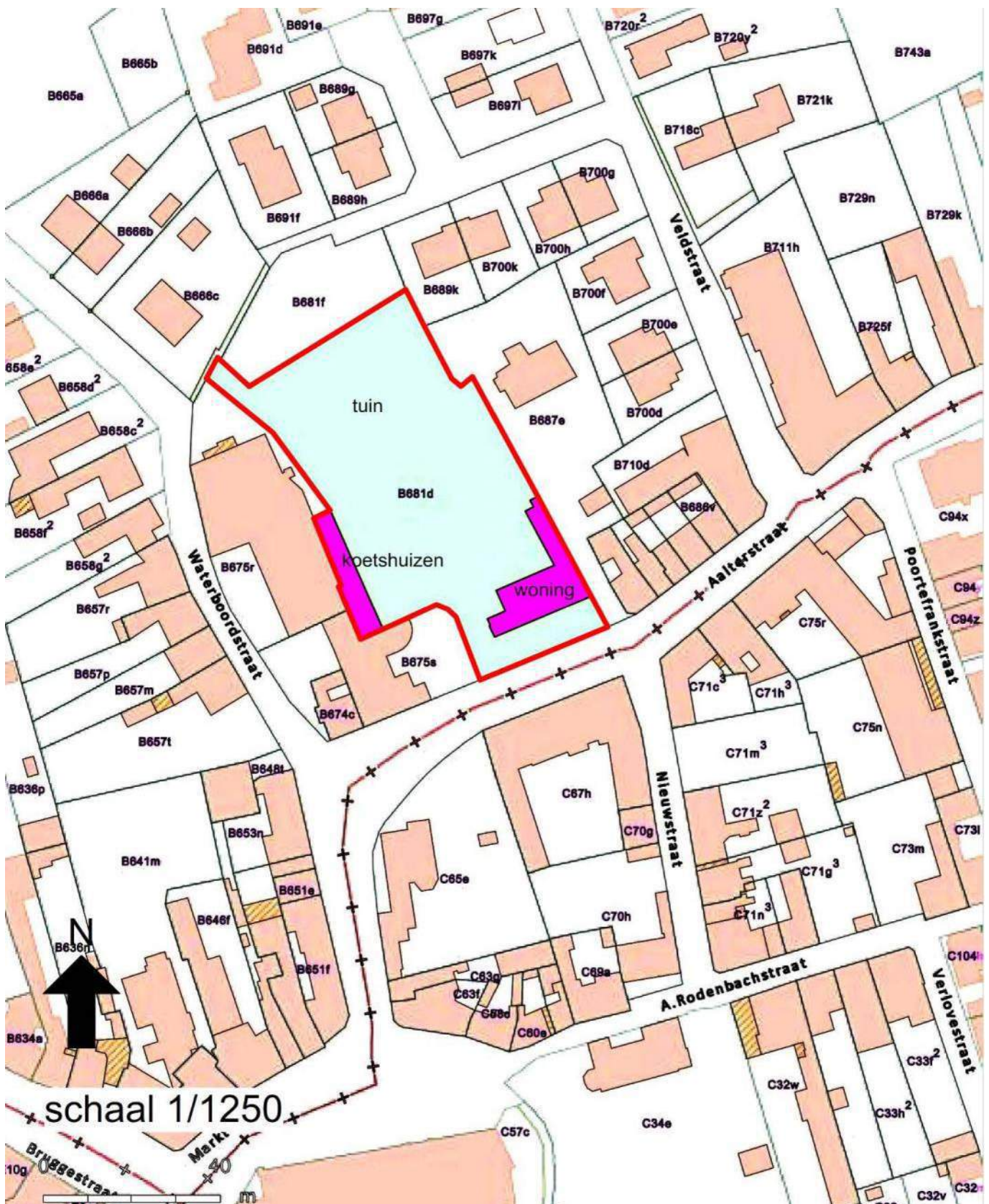
**juridische toestand:**

Gewestplan: woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde





**AFBAKENING BEHEERSPLAN = GEHELE PERCEEL = RODE OMLIJNING**



## ZEN-erkenning van volgende erfgoedelementen (+ nota in bijlage):



### **MERKWAARDIGE SOLITAIRE BOMEN / SOLITAIRE MARKANTE BOMEN:**

- 1: *Juglans regia* / 2: *Fagus sylvatica* 'Atropunicea' / 3: *Acer pseudoplatanus* 'Leopoldii' / 4: *Fagus sylvatica* 'Pendula' /  
 5: *Tilia* ssp -2st stoof / 6: *Castanea sativa* / 7: *Taxus baccata* / 8: *Thuja orientalis* / 9: *Thuja orientalis* / 10: *Robinia pseudoaccasia* / 11: *Populus nigra* 'Italica' / 12: *Taxodium distichum* / 13: *Tilia* ssp. / 14: *Fagus sylvatica* 'Atropunicea' /  
 15: *Fagus sylvatica* 3st / 16: *Platanus orientalis* / 17: *Magnolia soulangiana* / 18: *Taxus baccata* / 19: *Malus domestica* CV  
 20: *Robinia pseudoaccasia* / 21: *Robinia pseudoaccasia*



### **algemene schets van de totstandkoming en ontwikkeling van het goed vanaf zijn ontstaan tot de huidige toestand**

#### **Ruiselede**

Ruiselede is een landbouw- en woongemeente met beperkte industriële activiteit die na de fusieoperatie van 1 januari 1977 zelfstandig is gebleven.

De excentrische dorpskern van Ruiselede ligt langs de N37, de verbindingsweg tussen Tielt en Aalter, die de gemeente van zuidwest naar noordoost in twee verdeelt. Tot op het einde van de 20ste eeuw leidt deze verbindingsweg door de dorpskern heen, waar de verbinding met Brugge via de Bruggestraat en Bruggesteenweg gemaakt wordt. Vanaf ca. 1990 wordt het verkeer op de N37 via de gewestweg (N37) rond het centrum geleid. De dorpskern loopt uit in lintbebouwing langs de vier belangrijkste invalswegen, de as Bruggestraat-Bruggesteenweg, de Tieltstraat, de Aalterstraat en de Poekestraat.

De dorpskern van Ruiselede is beschermd op KB 8 april 1981 als dorpsgezicht.

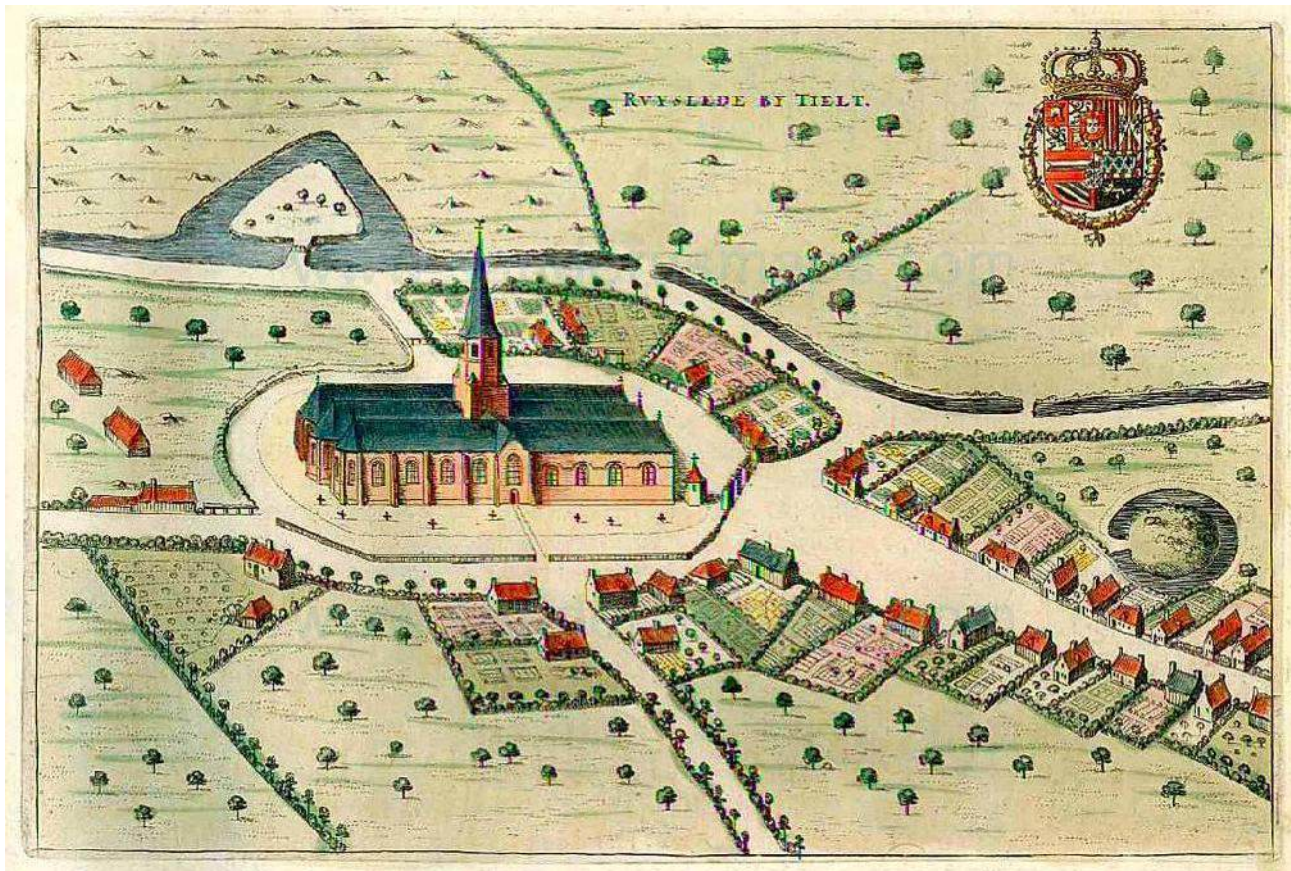
Ten noorden en noordoosten van de kerk bevindt zich een gedeelte van de 18de-eeuwse dorpsuitbreiding, zoals hieronder aangeduid op de Ferrariskaart (1770-1778), getypeerd door een eerder geometrisch stratenpatroon echter met een gevarieerde inplanting van de gebouwen en door een verscheidenheid van dorpsbebouwing met landelijk karakter uit de 18de en de 19de eeuw bestaande uit lage, aaneengesloten arbeiderswoningen, enkele burgerwoningen, alleenstaande herenhuisen met achterliggende tuinen, een voormalig brouwerij, ...



Dit dorpsgedeelte is gaaf en vrij homogeen bewaard en gaat zowel naar aanleg als naar architecturale invulling terug op het dorpsbeeld van voor de Eerste Wereldoorlog. Daarom is deze als dorpsgezicht beschermd op 12 februari 1999.

## De Aalterstraat:

Op de gravure van Sanderus' Flandria Illustrata (1641-1644) is het begin van de straat, recht tegenover de ingang naar het toenmalige kerkhof, getekend. Links en rechts staan enkele huizen binnen omhaagde percelen met moestuin of boomgaard.

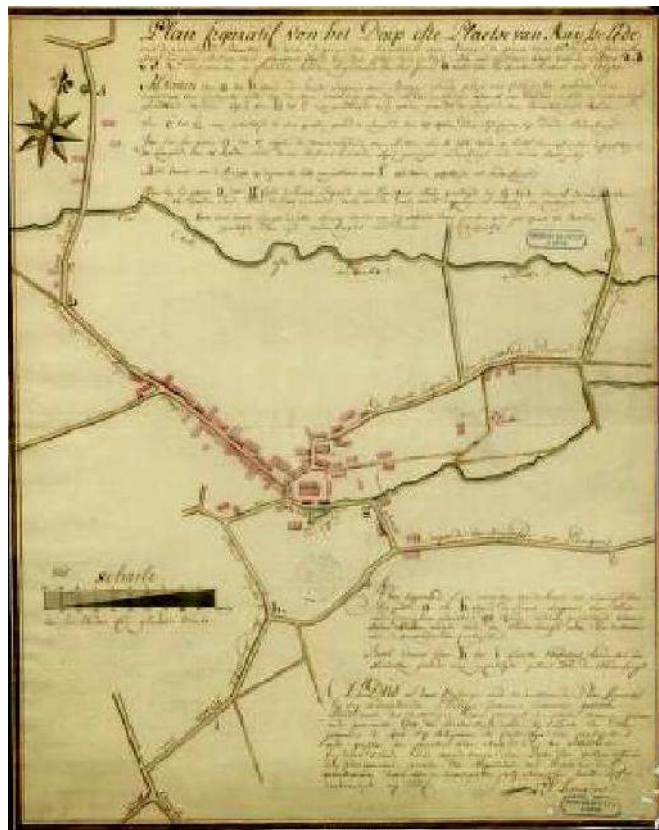


Op de Ferrariskaart (1770-1778) (zie hoger) is de straat afgebeeld met bebouwing t.h.v. de dorpskern.

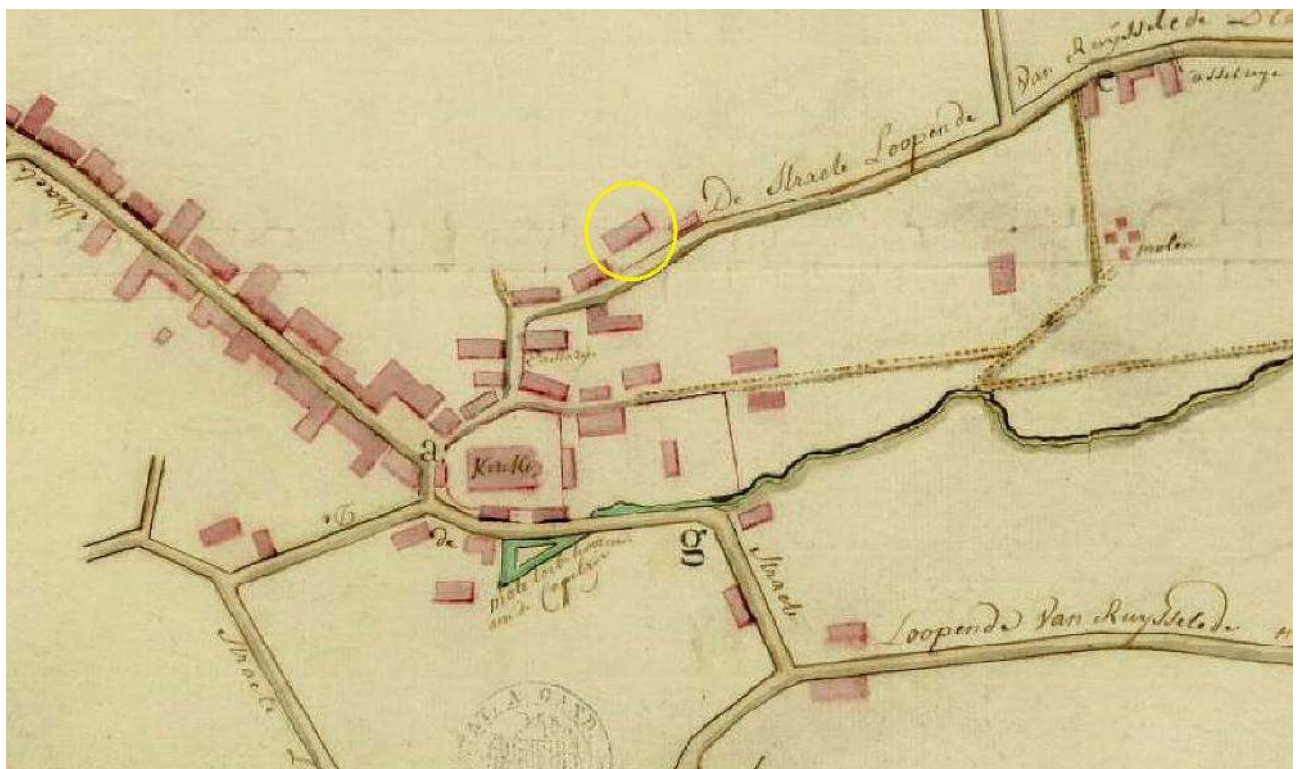
Het "Plan figuratif van het dorp of plaets van Ruysselede" beschrijft de bestaande kasseiwegen in 1785.

(Plan figuratif van het dorp van Ruysselede, met de aengelegene straete, te weten de gonne van Ruysselede naer Brugge, de gonne van Thielt naer Caeneghem, item die naer Aeltre ende Poucques, gemaekt door Philippe Joannes Lemaieur, gesworen lendt meter der Casselrye van Cortryck, ten versoeke van Joannes de Roo, vry schepenen der Casselrye van Cortryck". Figuratieve kaart van de dorpskern van Ruiselede. 22 juli 1785)





Authentieke kaart in kleur. Afkomstig uit het archief van de kasselrij van de Oudburg. Ruiselede was bezit van de graaf van Vlaanderen en omvatte drie heerlijkheden: "Schacklede" maakte deel uit van het domein van de Gentse Sint-Pietersabdij, "Maalstaple" en "Audegoet" behoorden toe aan de familie Van Herck uit Kortrijk. Afm. blad 60 x 49 cm. Rijksarchief te Gent - VZ1 - 565



Detail uit het plan: de nrs. 2, 4, 5 en 7 als vrijstaande volumes getekend. De straat staat beschreven als "De Straete loopende van Ruysselede Plaetse naer Aelter" en is op dat ogenblik verhard tot aan het kruispunt met de Ommegangstraat.

In onderstaand plan, de Atlas der Buurtwegen (1842) is de straat aangeduid als "Route de Thielt à Eecloo". Aan de bocht met de Waterboordstraat vertrekt de "Sentier de Ruysselede à Aeltre" of de "Aeltreschen Voetweg", een binnenweg naar Aalter waarvan het tracé gedeeltelijk is bewaard in de huidige Waterboordstraat en Kraaienbroekdreef.



In 1843 wordt de Aalterstraat heraangelegd als rechte straat naar Aalter (cf. huidig). De hoofdweg naar Aalter verloopt tot dan langs de Ommegangstraat en de Buisstraat, via de Wantestraat naar de huidige Aaltervoetweg en zo naar het grondgebied van Aalter. Ter hoogte van nr. 91 vertrekt de "Sentier de la route d' Eecloo à Axpoel Molen" of "Axpoel Molenweg", een voetweg die leidt naar de Axpoelmolen (cf. Axpoelmolenstraat nr. 1), is heden nog gedeeltelijk bewaard.

De straat heeft een overwegende woonfunctie met in de dorpskern aaneengesloten bebouwing en buiten de dorpskern hoofdzakelijk met vrijstaande of halfvrijstaande huizen.

Bebouwing opklimmend tot de 18de eeuw (cf. nr. 7). Beeldbepalende herenhuizen zijn nrs. 4, 5 en 7 en de pastorie nr. 2, al dan niet met voortuin aan het begin van de straat.

Voorts aanwezigheid van lage woningen, meestal uit de 19de eeuw maar heden verbouwd of aangepast.

Naast enkele interbellumwoningen aanwezigheid van huizen uit de tweede helft van de 20ste eeuw en appartementsgebouwen.



## Historiek woning

18<sup>de</sup> eeuw

---

Het herenhuis gaat terug tot het einde van de 18de eeuw.

Het staat aangeduid op de Ferrariskaart (1770-1778)

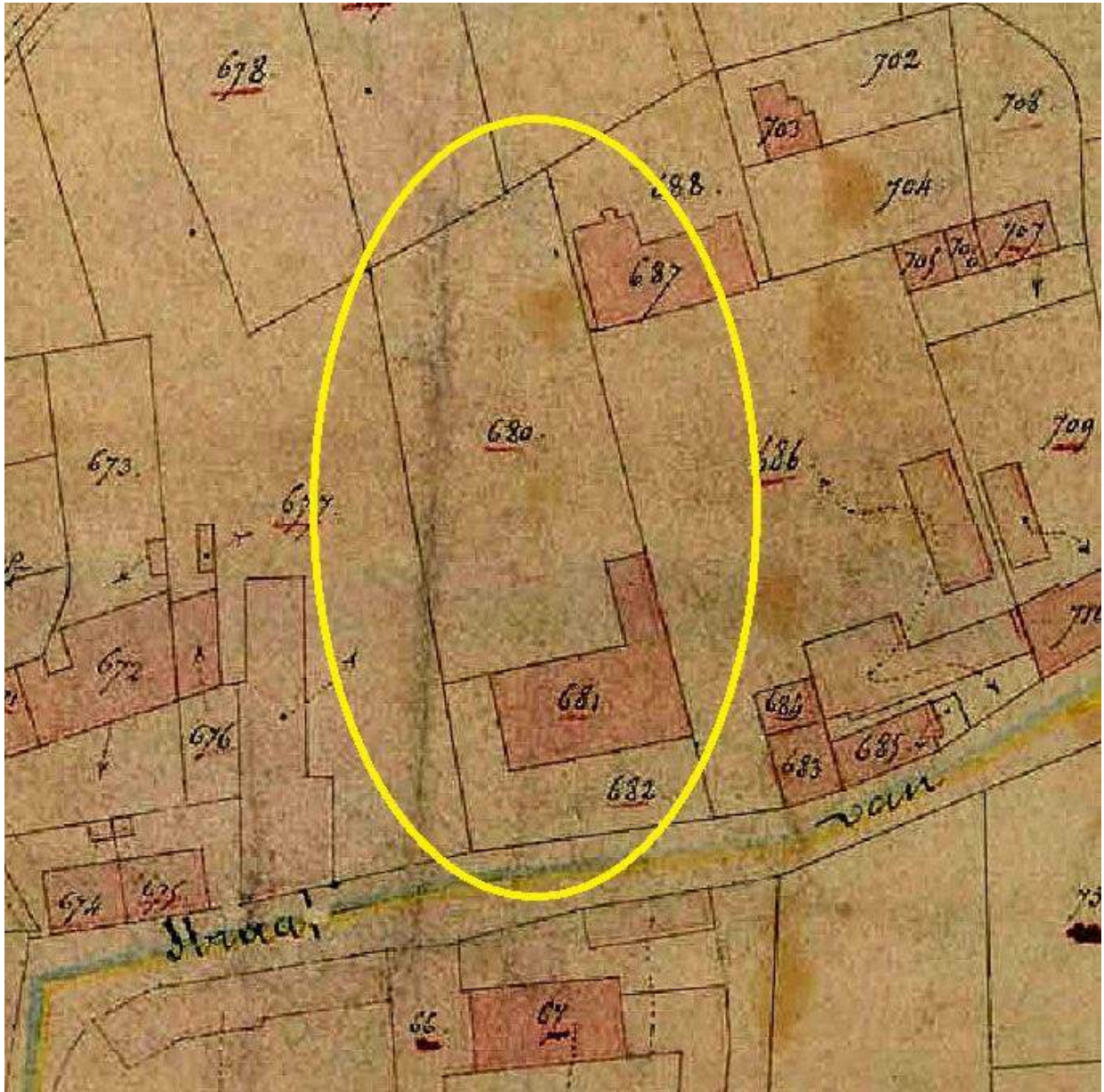


en op een "Plan figuratif van het dorp of plaets van Ruysselede" uit 1785. Op deze kaart is de zijvleugel nog niet te zien.



De bevolkingstelling van 1814 vermeldt handelaar Livin [REDACTED], als bewoner/eigenaar.

Bij onderstaand plan, het primitief kadaster (circa 1830) staat [REDACTED], nog steeds als eigenaar en rentenier te Ruselede. We zien daarbij dat rechts een aanleunende haaks geplaatste zijvleugel is bijgebouwd.



Circa 1845 is de nieuwe eigenaar [REDACTED]. Hij bezit tevens het naastgelegen huis nr. 5.

In 1883, volgens briefwisseling in het gemeentearchief, doet [REDACTED] een aanvraag om de woning te mogen optrekken (exhausser une maison). Waarschijnlijk wordt dan de dakhelling aangepast, de gevel verbouwd met nieuwe kroonlijst, vensters enz....

[REDACTED] was als [REDACTED] samen met [REDACTED] verhuisd. In 1882 woonde hij terug in Ruselede en [REDACTED]. Het paar kocht het bestaand 18de-eeuws herenhuis in de Aalterstraat in Ruselede.

Uit gegevens van Marnik Braet (heemkundige kring Oud Ruysselede) lag achter het huis een ruime beboomde tuin met centrale vijver en een smeedijzeren brug, een 19de-eeuws koetshuis, een druivenserre en een tuinprieel.



Aansluitend met de tuin verwerfden ze in 1883 ook nog een andere eigendom met daarop een woning en een werkplaats die uitkwamen in de Waterboordstraat. ██████ liet daarvan meerdere verbouwingen en uitbreidingen uitvoeren. Rond 1896 werd de woning in de Waterboordstraat omgezet tot een wasserij horend bij het huis in de Aalterstraat.

In april 1897 wordt ██████ vernoemd als medeoprichter, samen met enkele West-Vlaamse baronnen, van een coöperatieve vennootschap te Oostende die tot doel had de export te bevorderen van Belgische landbouw-, tuinbouw- en serreproducten onder de naam *Fédération générale des agriculteurs belges*.

Samen met plaatselijke landbouwers richtte hij een coöperatieve vennootschap op en bouwde hij in 1897 op zijn grond in de Waterboordstraat als één van de eerste een "Laiterie à Vapeur" of stoommelkerij.

Circa 1909 werd een deel van de wasserij afgebroken en het gebouw omgevormd tot witgoedfabriek. Rond 1910 werd tussen wasserij en melkerij de eerste langsvleugel van de fabriek gebouwd.

In 1912 is de witgoedfabriek overgeschakeld naar productie van breigoed en werd een vleugel parallel aan de melkerij toegevoegd.

Het bedrijf specialiseerde zich in het vervaardigen van interlockstof die er werd verwerkt tot ondergoed.

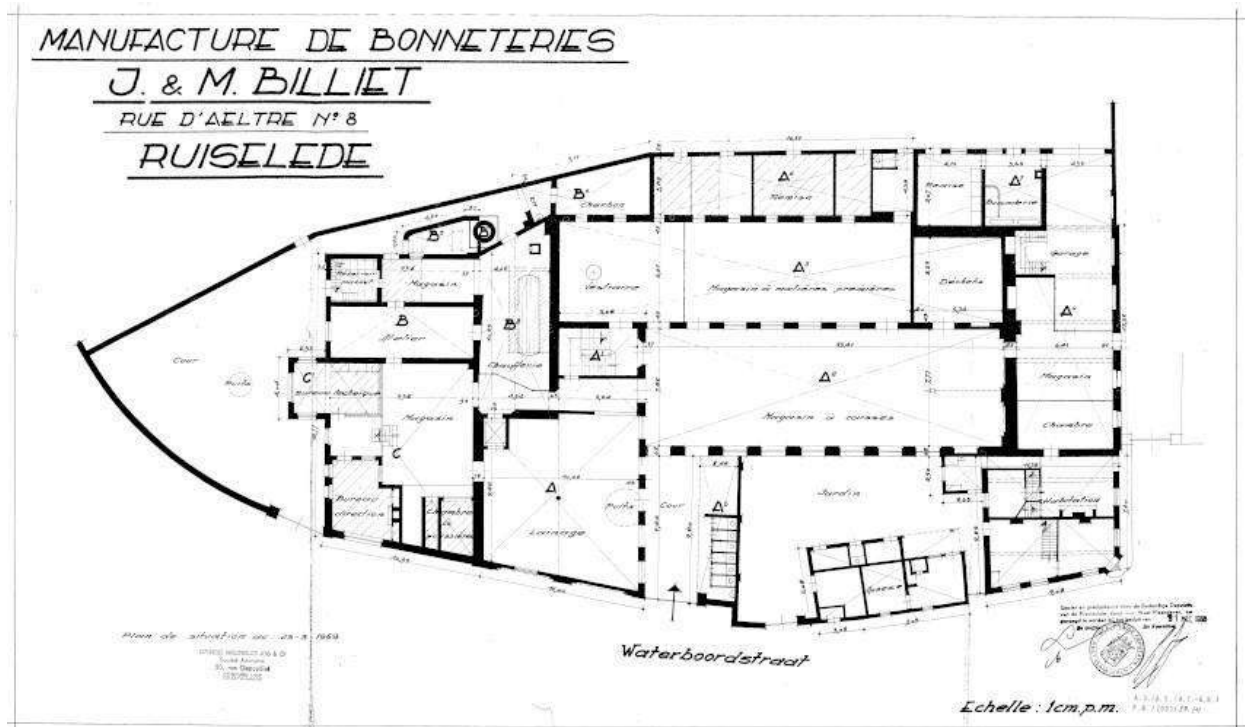
Naast zijn ondernemerschap was ██████ ook in de politiek actief. Vanaf 1904 werd hij gemeenteraadslid in Ruiselede en vanaf 1913 schepen en later van 1919 tot 1921 was hij senator voor het arrondissement Roeselare-Tielt.



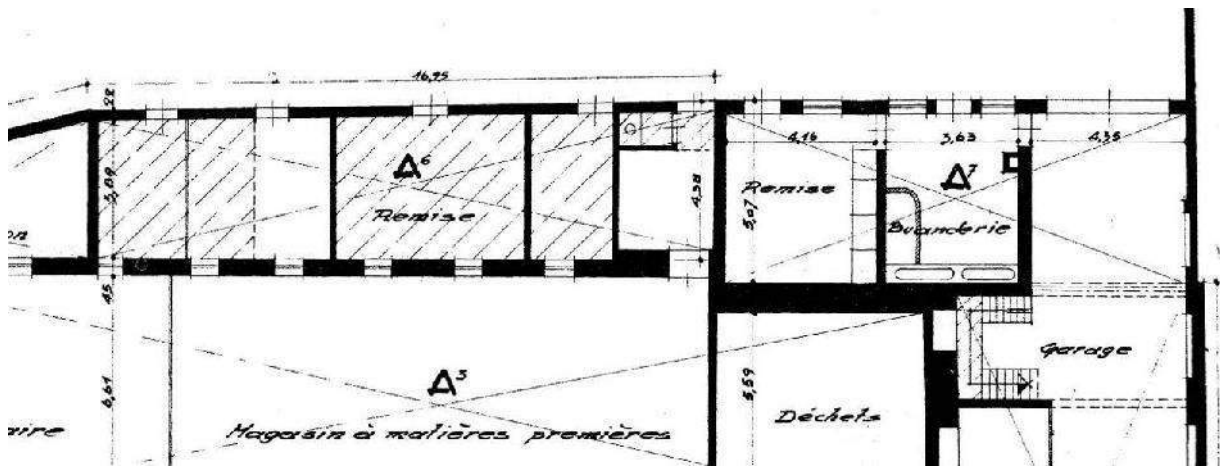
Portret van Emile Billiet met echtgenote  
(gerestaureerde schilderijen opgehangen in de woning in het groot salon)

Op onderstaand grondplan uit 1959 is de breigoedwarenfabriek weergegeven gelegen aan de Waterboordstraat.

(Bron: Probat, BE PAWV A/1940-heden/A.3./A.5./A.7.-G.B./2003/P.B./27h)



Bovenaan het plan (zie onderstaand detail uit het plan) zien we de op heden nog bestaande koetshuizen (rechts) en bergingen (links). Ze waren verweven of stonden toen in verbinding met de fabriek.



Het meest noordelijke deel van de tuin is verkocht tussen 2003 en 2005.

De centrale as is duidelijk zichtbaar met rechts een dubbele bomenrij van Grove dennen (*Pinus sylvestris*).

De hagen in boogvorm zijn duidelijk aanwezig en staan haaks op de centrale as. Een andere as is duidelijk zichtbaar haaks op de centrale as. Deze laatste liep vermoedelijk naar het voormalig kapelletje achterin de tuin. Enkel een verhoogde fundering duidt nog de plaats van het kapelletje aan.



Luchtfoto winter 2000-2003, bron geopunt



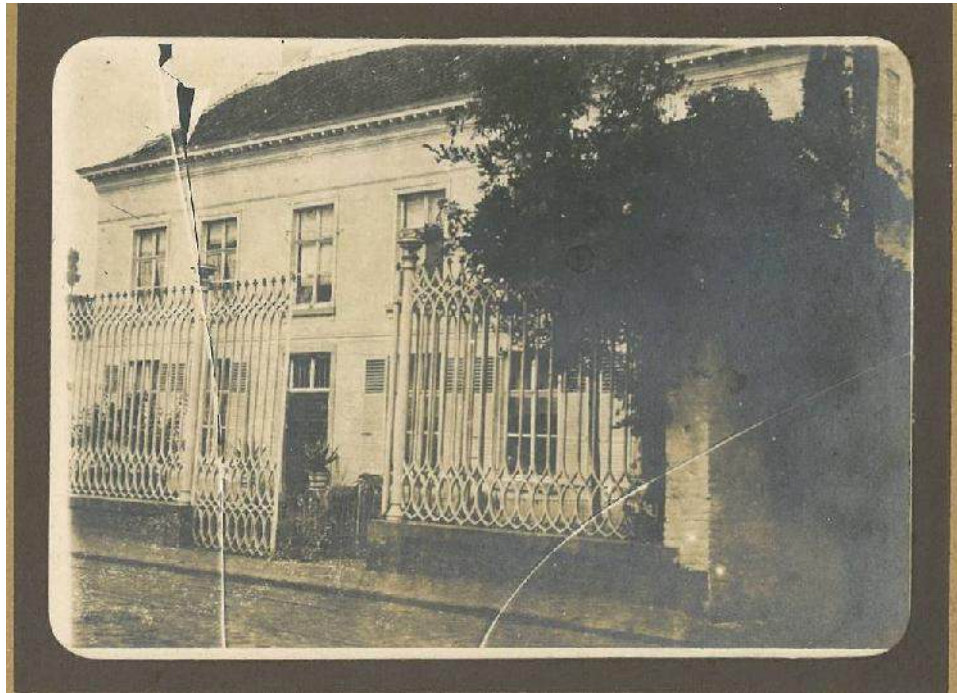


Luchtfoto winter 2005-2007, bron geopunt



Van de jaren twintig zijn een aantal familiefoto's bewaard waarop het goed en de tuin te zien zijn:

STRAATZIJDE



Deze foto van de voorgevel is de oudst gekende. De gevel is vlak bepleisterd en wit geschilderd. We zien ook twee horizontale gevellijsten en bossagewerk t.h.v. het gelijkvloers. Het voorliggend hekwerk is wit geschilderd op een sokkel uit metselwerk afgedekt met natuursteen.



Foto met gewijzigde gevel met ruwe vingerberaping. Deze werd dus later aangebracht en niet samen met het verhogen van de gevel. Het bossagewerk en de horizontale lijsten zijn verdwenen. Het buitenschrijnwerk op de verdieping is vervangen door nieuwe T-vensters en met bovenaan bekronende guirlandes.





Op deze foto is het nieuwe schrijnwerk op de verdieping wit geschilderd.  
Het hekwerk is zwart geschilderd.



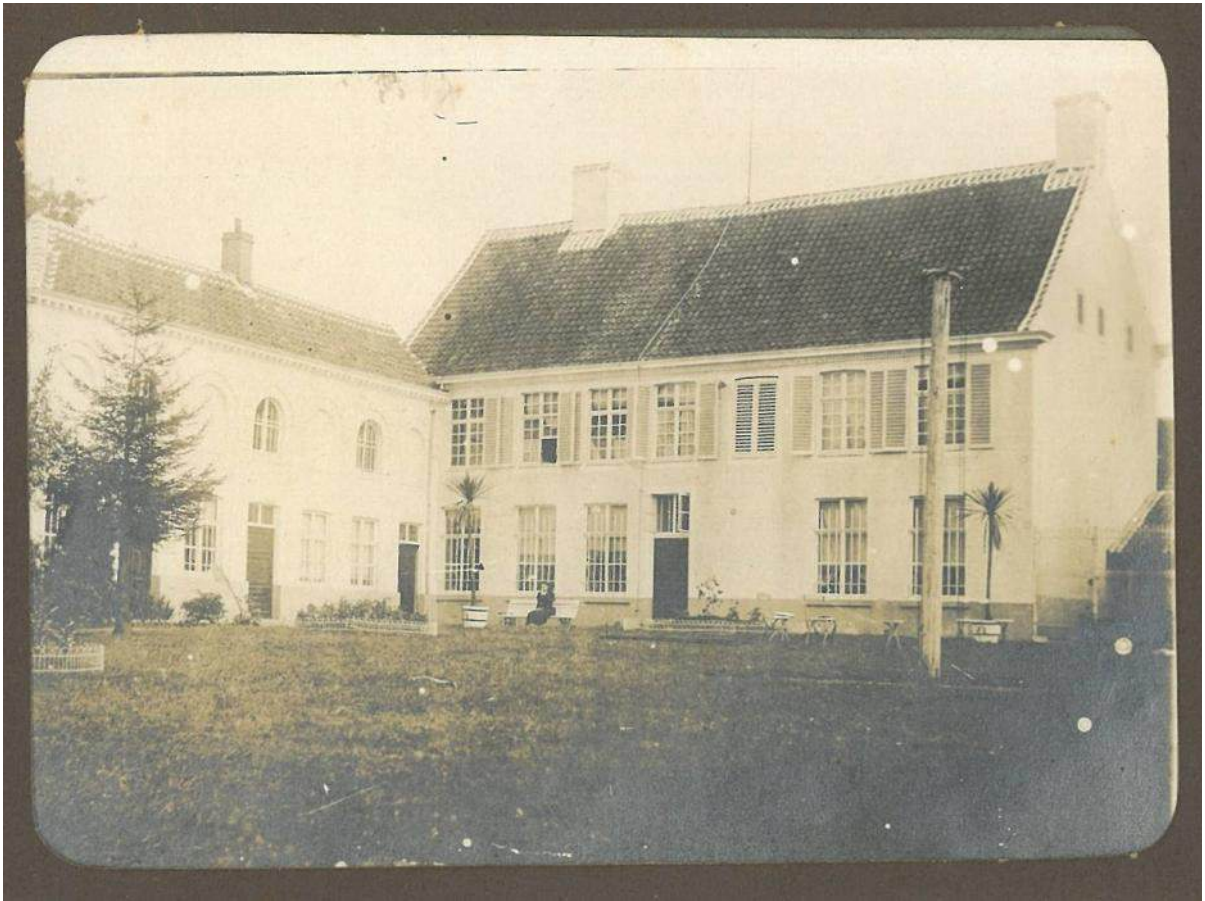
Op deze postkaart (site Delcampe) zien we links een oudere afsluitingsmuur met een vaasbekroning op één der penanten van de inrijpoort.



Op deze postkaart (site Delcampe) zien we dat de penanten en straatmuur links volledig zijn vernieuwd.  
De smeedijzeren dubbel poort is op heden vervangen door de huidige houten poort.



## ACHTERGEVEL



Deze foto van de achtergevel is de oudst gekende. De gevels zijn gekaleid en geschilderd. We zien op de verdieping oud schrijnwerk met kleine glasverdelingen en voorzien van buitenluiken. Op het gelijkvloers hebben de vensters verticaal traliewerk.



Detailfoto van de zijvleugel (links) en de achtergevel (rechts) waarop te zien is dat de gevels zijn gekaleid.

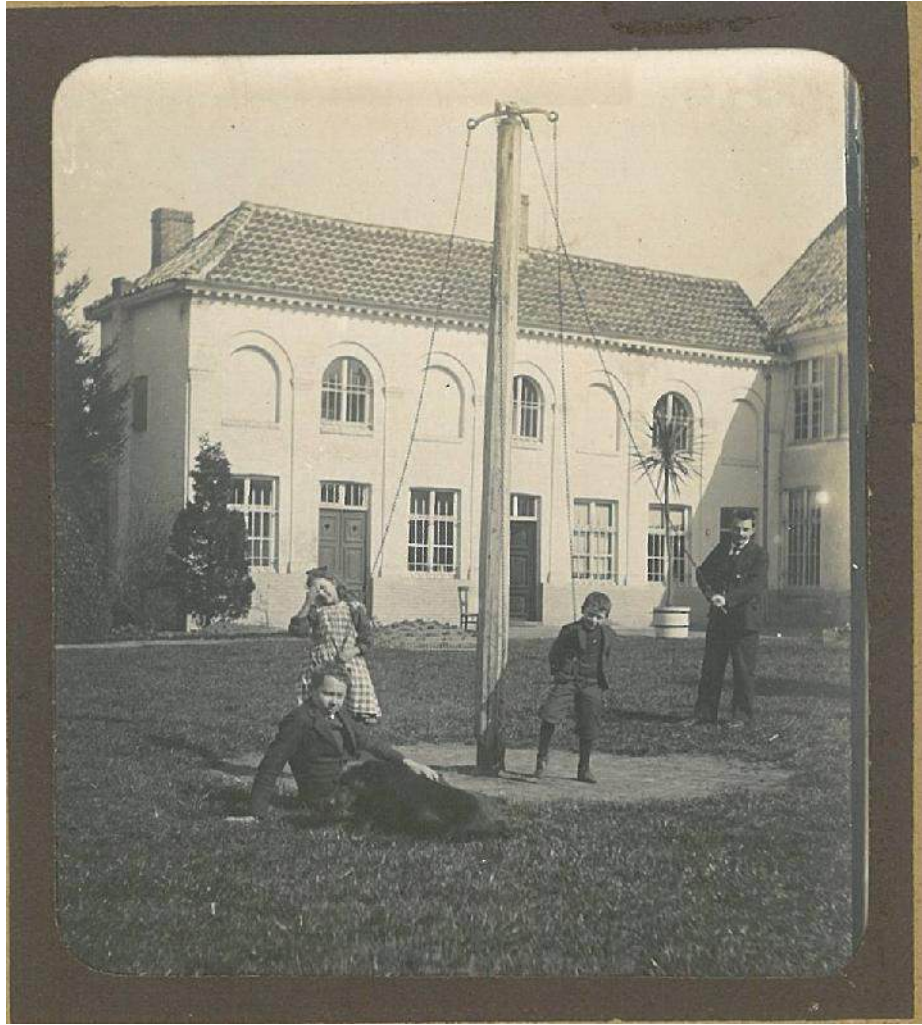
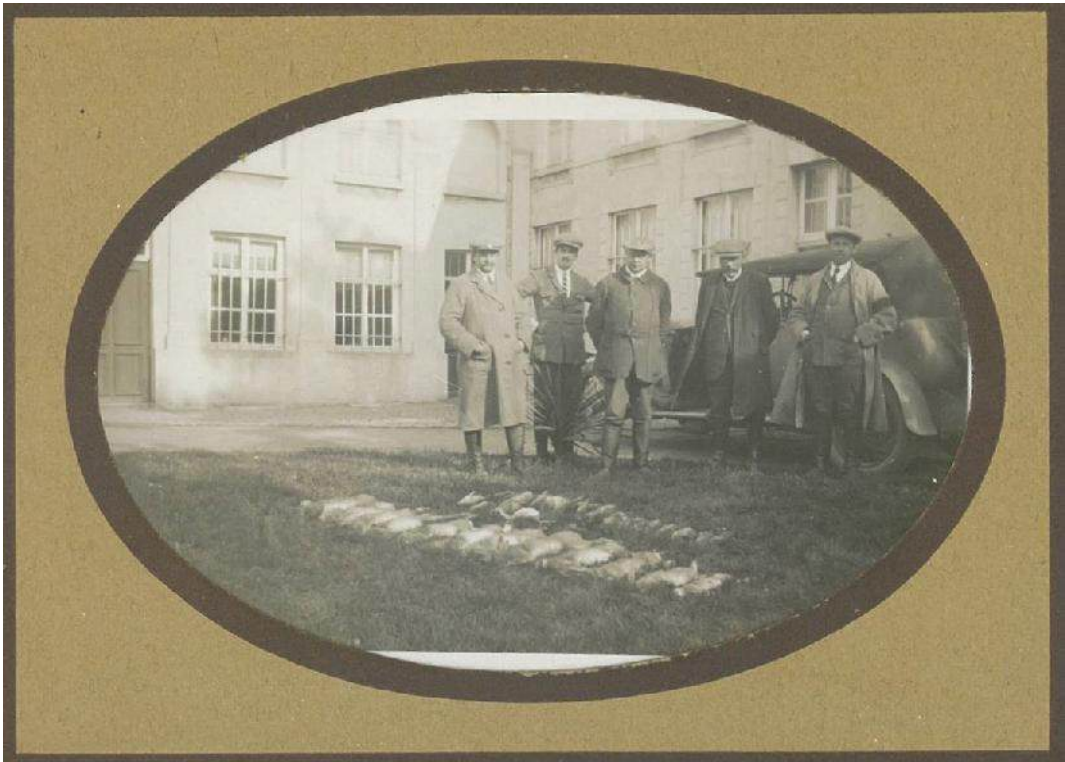


Foto van de zijvleugel uit baksteenwerk met sierwerk voor de pilasters en boogvelden.



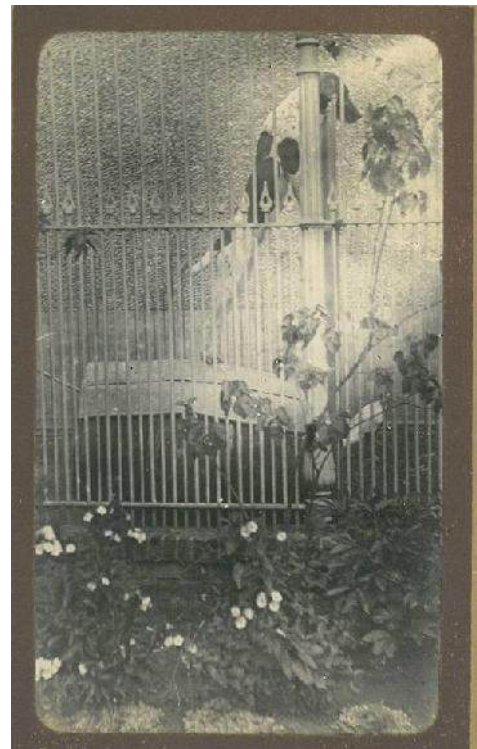
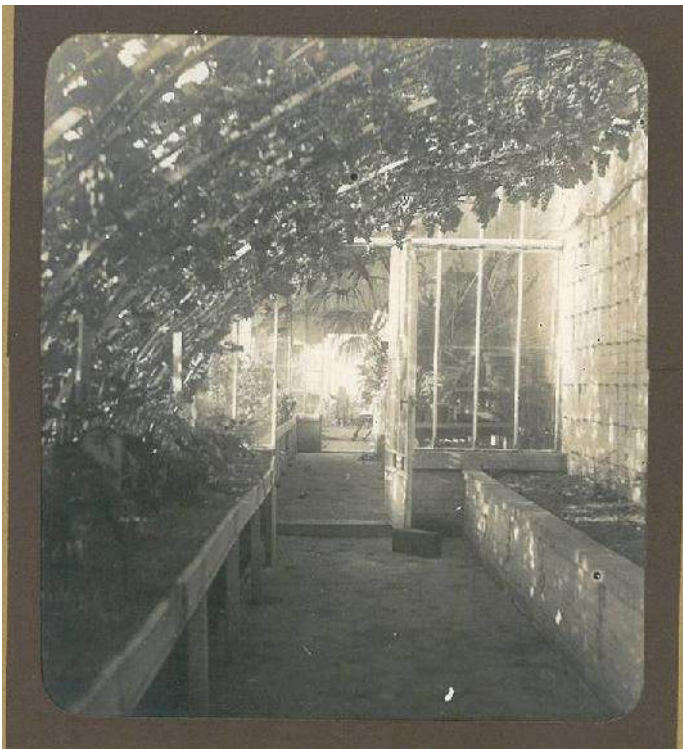
Op deze foto zijn de gevels reeds vlak bezet.



BIJGEBOUWEN



Zicht op het koetshuis



Serre en hondenkennel

INTERIEUR

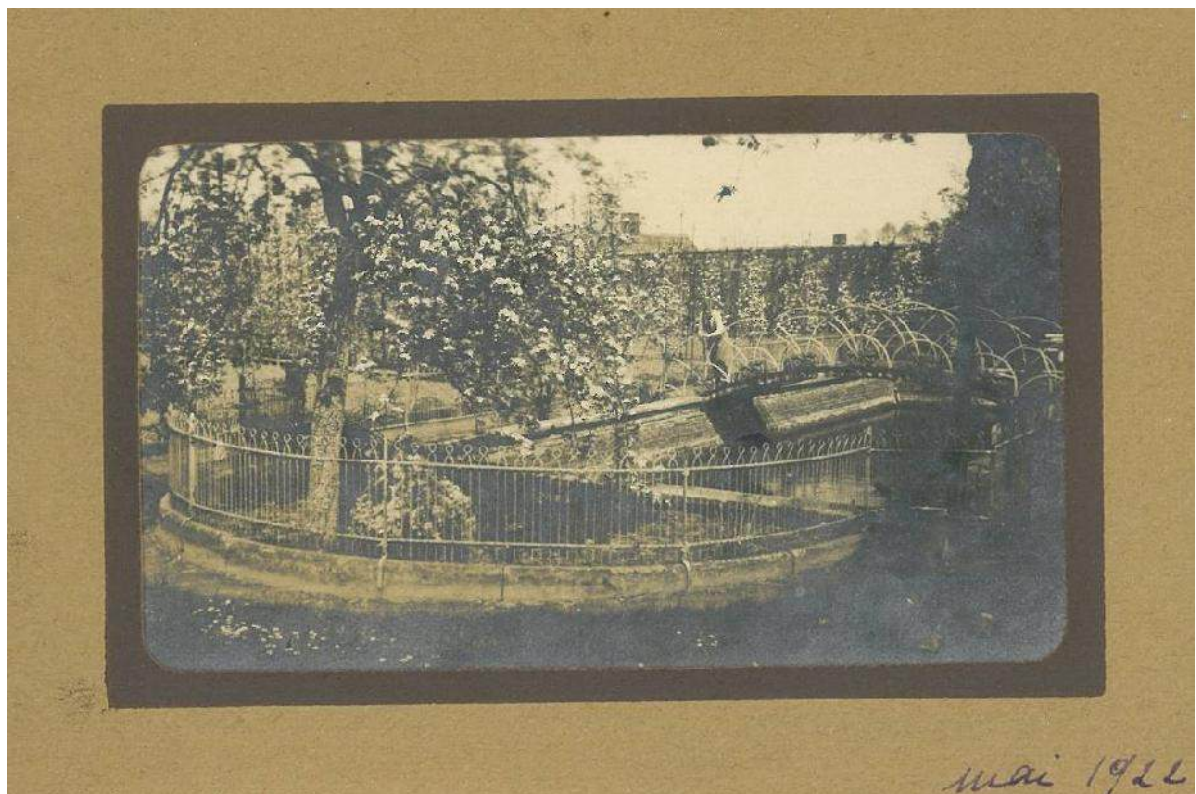


foto van de keuken





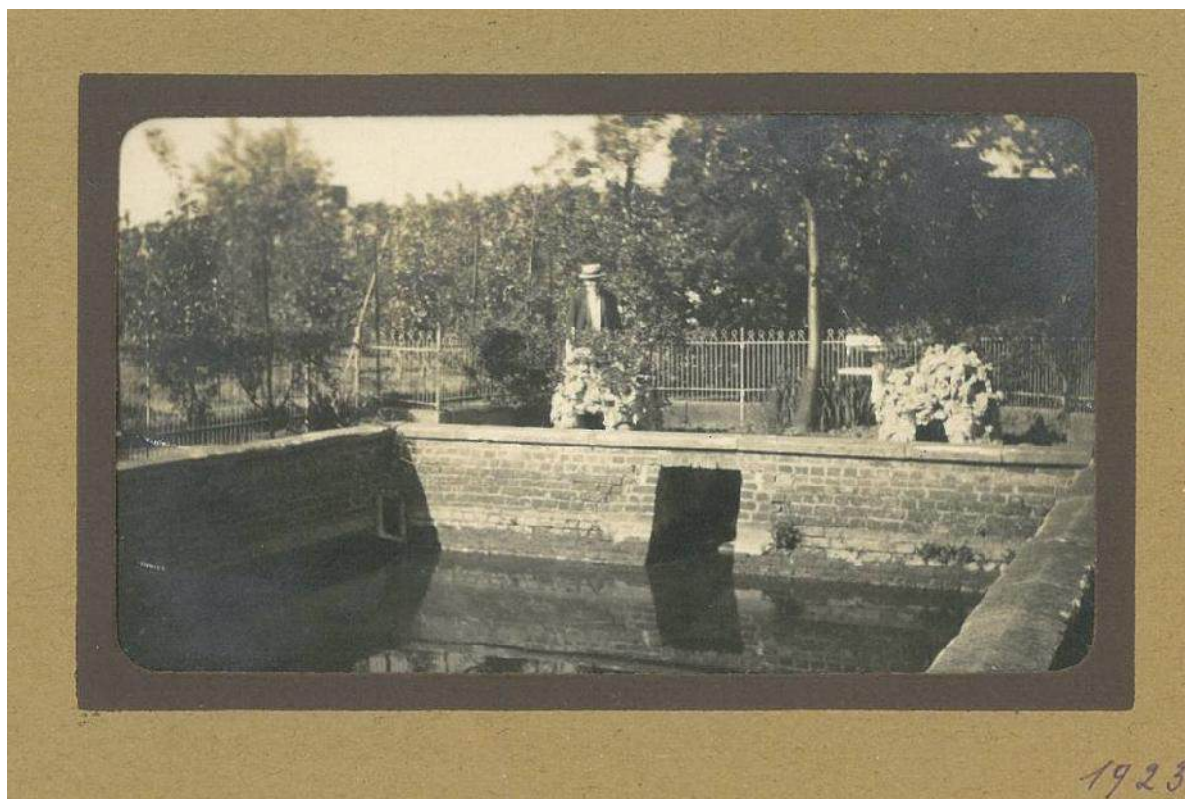
Algemeen beeld



*mai 1922*

Zicht op de centrale waterpartij met boogbrug





Zicht op deel van de waterpartij



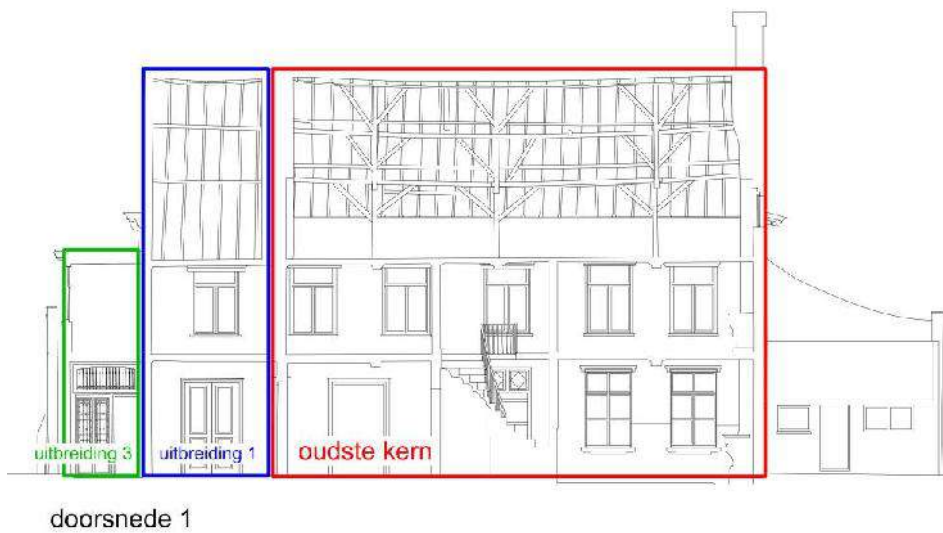
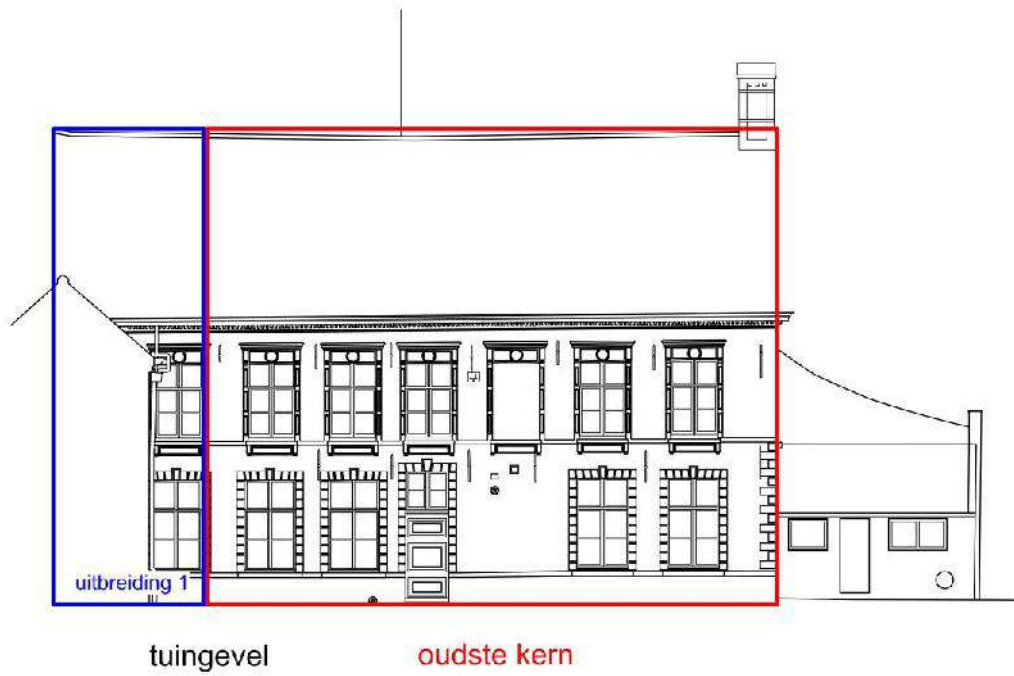
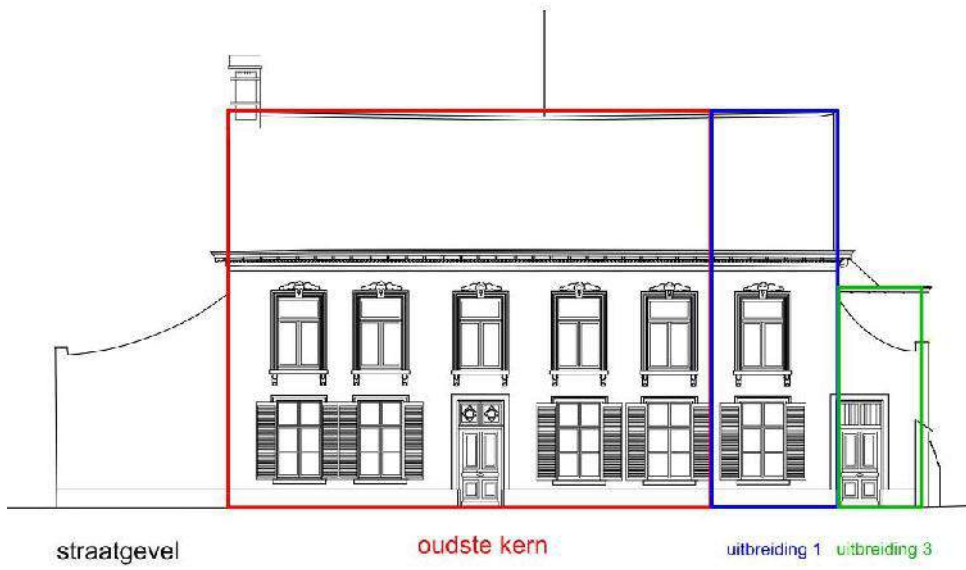
Detail centrale boogbrug met gietijzeren ornamenten

## AANDUIDING EN BESPREKING VAN DE BOUWFASES

We gaan uit van de volgende bouwfases (de datering van de bouwfases is niet gekend):  
Bij de oudste kern is een vermoedelijke indeling weergegeven.



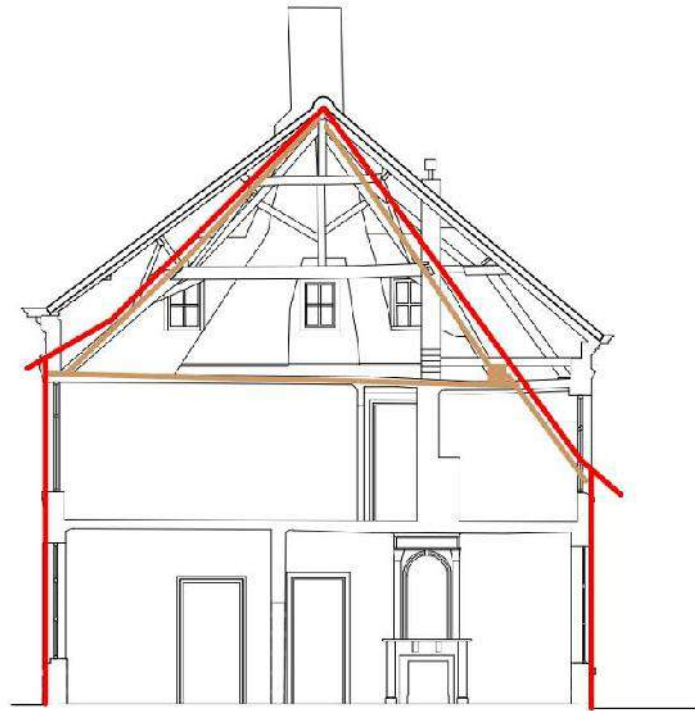




Uit de bouwgeschiedenis weten we dat bij de oudste kern het dak werd verhoogd wat ook te zien is aan de behouden dakspanten met verhoogde opbouw, zie onderstaande aanduiding.

Aan de straatzijde is dit zeer duidelijk en werd de gevel opgetrokken met behouden spant met aanzet t.h.v. de muur.

Voor wat betreft de tuinzijde is dit complexer. Er werd een bijkomende spantpoot geplaatst t.h.v. de achtergevel, die werd verbonden met de trekker. De oude spantpoot komt terecht op ongeveer 1.50m van de huidige achtergevel. Het lijkt ons niet logisch dat de tuingevel werd afgebroken en wat verder werd opgetrokken. Dus moet de dakhelling cfr. onderstaande tekening achteraan hebben doorgelopen en dus moet er een éénlaagse achtergevel hebben gestaan.



doorsnede 2 **oudste kern**  
oude dakopbouw



TUIN: AANDUIDING OORSPRONKELIJKE OMVANG EN AANDUIDING HISTORISCHE ELEMENTEN



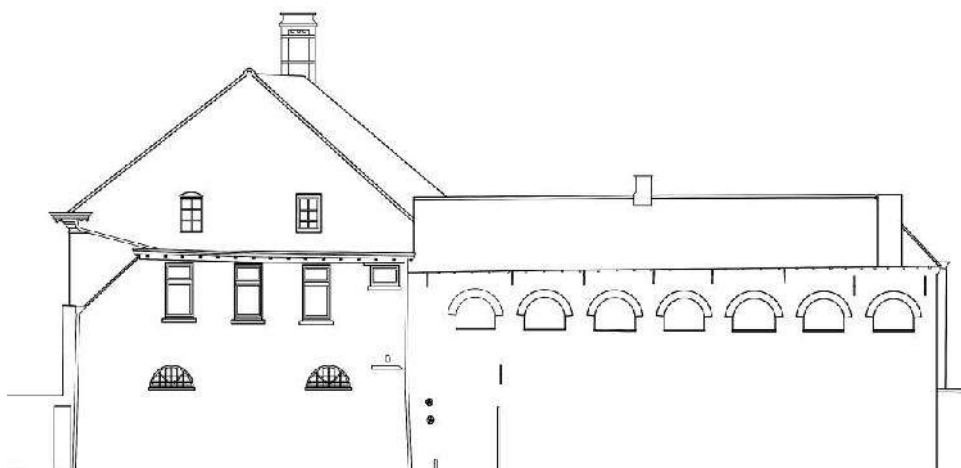
Plan: aanduiding historische elementen tuin

**WONING MET HEKKEN BESCHERMD ALS MONUMENT**

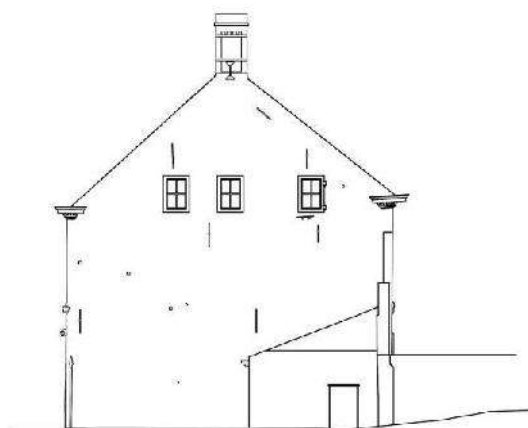
**GEVELPLANNEN huidige toestand**



straatgevel



zijgevel rechts



zijgevel links

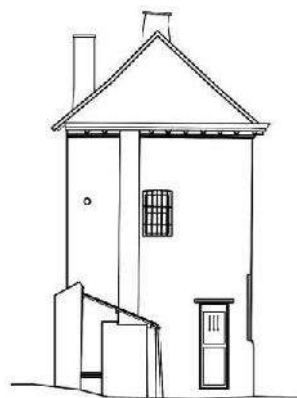




tuingevel



tuingevel annexe



zijgevel annexe

## BESCHRIJVING

### EXTERIEUR

---



Brede voortuin afgescheiden van de straat door een fraai gietijzeren hek rustend op een laag muurtje in breuksteen en metselwerk afgedekt met een arduinen dekplaat en sokkels t.h.v. de opengangde delen. Er zijn twee dubbele poorten aanwezig in dezelfde vormgeving.





Op heden zwart geschilderd hekwerk met goudgele accenten. Cfr. de oudste afbeeldingen was het voorheen wit geschilderd.



Het geheel van het hekwerk bevindt zich in een goede staat behoudens de algemene schuinstand. Er zijn aan de tuinzijde geen bijkomende metalen schoren aanwezig om dit tegen te gaan. Verder staat het schilderwerk algemeen schraal in de verf. We zien op diverse plaatsen ook roestvorming.





Tenslotte is er ernstige schade door roestvorming van de vastzettingen van de gietijzeren pijlers in de ondergrond. Ook is er schade aan de natuurstenen afdekkingen door de roestige metalen beugels.



De breukstenen en het voegwerk zijn op diverse plaatsen verweerd. We zien ook divers herstelwerk. Aan de achterzijde is het bakstenen metselwerk gecementeerd.



De voortuin is verder links en rechts afgesloten met een bakstenen muur afgedekt met pannen.



Aan de linkerzijde is de muur gecementeerd aan de voortuinzijde. We zien metalen elementen met perforaties, restanten van de vroegere geleiding van de begroeiing. Begroeiing met een oude blauwe regen (*Wisteria sinensis*).

Probleemsoort en invasieve plantensoort aanwezig: Japanse Duizendknoop.

De cementering is deels afgefallen, algemene verweerde toestand.



Andere zijde van de afsluitingsmuur t.h.v. de oprit. Goede staat van het metselwerk behoudens verweerd voegwerk. Bij de afdekking in blauw gesmoorde Vlaamse pannen zien we veel gebarsten pannen.

We zien bovenaan de muur restanten van een vroegere witte afwerking.





De rechtse muur kant voortuin, idem uitvoering als de andere zijde. De muur is sterk begroeid wat niet toelaat om de toestand na te gaan. Muur is begroeid met blauwe regen (*Wisteria sinensis*)



De achterzijde van deze muur paalt aan de buureigendom. Hier zien we drie kleine steunberen. De muur is idem met pannen afgedekt. Ook hier restanten van vroegere bezetting en afwerking met kalei. Algemene slechte toestand.

De muur sluit vooraan t.h.v. de straatzijde aan op een bakstenen steunbeer met hoge natuurstenen sokkel en kegelvormige bekroning. Algemene goede staat.





Links van de voortuin in het verlengde van het straathekken een roodbakstenen afsluitingsmuur geritmeerd door rechthoekige traveenissen met tandlijst. Hoge sokkel met imitatie breuksteen en arduinen deksteen.

De muur loopt door bij de linkerbuur.

Eénvoudige dubbele houten toegangspoort tussen twee gemetselde hekpijlers met arduinen plint en kegelvormige bekroning. Geheel van de muur is in goede staat.

Deze muur kwam er ter vervanging van een oudere éénvoudige straatmuur met ezelsrug, zie bouwhistorische nota.



De oude siervaas die de rechterkolom bekroonde van de oude muur bevindt zich nog in de tuin.





De dubbele houten toegangspoort op duimhengsels is reeds een vervanging van een voorheen smeedijzeren dubbel poorthekken, zie oude afbeeldingen.



De poort geeft uit op een gekasseide oprit met licht verheven kruin die toegang geeft tot de tuin met verderop links in het westen een 19<sup>de</sup> eeuwse koetshuis, zie verder. Algemene vervuilde toestand. Aan weerszijden van de oprit bevinden zich plantzones met links kruidachtige planten zoals varens, aronskelken,... en rechts struiken zoals Sering, Ligustrum, klimop,...





Beplanting langs het hekwerk bestaande uit Koningsvaren (*Osmunda regalis*), dewelke aantoont dat dit vochthoudende grond is gezien de stand in volle zon.



Halfcirkelvormig breed toegangspad en smallere stoep uit gebakken aardetegels met vakverdeling tussen een op maat gemaakte afboording uit Belgische blauwe hardsteen met gefrijnde bovenzijde. In behoorlijke staat, op diverse plaatsen zijn er wel verzakkingen merkbaar. Links van de voordeur staat een winterjasmijn (*Jasminum nudiflorum*), rechts van de deur een rozenstruik.





De beschermde woning is een dubbelhuis van twee bouwlagen en zes traveeën onder zadeldak (blauw gesmoorde Vlaamse pannen). Het huis wordt geflankeerd door twee lagere aanbouwen met in de rechtse de dienstingang.





Beraapte lijstgevel (vingerberaping omstreeks 1920 aangebracht) in neoclassicistische stijl boven een arduinen plint. In de plint zijn verluchttingsopeningen geboord i.f.v. de verluchting van de houten balkenroostering van de vloeren.



Op diverse plaatsen is de bezetting volledig los gekomen. Het lijstwerk en de ornamenten zijn in behouden staat. Idem voor de natuurstenen plint en dorpels.





Links foto van de linkse uitbouw of schermgevel in het verlengde van de voorgevel met erachter laagvolume, zie verder. Idem slechte toestand van de bezetting.

Op de rechterfoto zijnde de secundaire toegangsdeur aan de oostzijde, zien we heel wat storend herstel- en opstopwerk in cement.



Op het gelijkvloers wit geschilderd buitenschrijnwerk met grote roeden gedeeld bovenlichten, houten buitenluiken. Het verfwerk van het schrijnwerk staat schraal. Vooral de onderdorpels zijn verweerd door gebrek aan onderhoud. Overal is er enkelvoudige beglazing.



Geprofileerde omlijstingen rond de vensters en eenvoudige arduinen omlijsting rond beide deuropeningen. Klampdeuren met paneelwerk met empirebeslag. Gedeelde bovenlichten, bij de hoofdingang (foto rechts) met glas in lood.



De twee vensters van het groot salon links van de inkomdeur waren voorheen schuifvensters. We zien dit aan de detaillering. De opengaande delen liggen achteruit t.o.v. het bovenlicht. Centraal is het venster voorzien van een vaste makelaar. De ramen zijn later aangepast naar opendraaiend.



Op de verdieping houten geschilderde T-ramen, voorzien van houten rolluiken. Het verwerk van het schrijnwerk staat ook hier schraal. Naast de verweerde onderdorpels is ook te merken dat de vensters niet overal meer voldoende sluiten.



Idem geprofileerde omlijstingen als gelijkvloers doch met bijkomende centrale sluitstenen versierd met guirlandes. De arduinen onderdorpels rusten op versierde consoles. Het venster boven de deur heeft een vlaggenmasthouder.



Kroonlijst op klossen en versierd met tandlijst. Algemeen behouden staat, schraal verfwerk. Verouderd zinkwerk, afvoeren in PVC.



Gesloten linker zijgevel behoudens drie kleine zoldervensters. Afwerking idem met beraping cfr. voorgevel. We zien onderaan diverse herstelwerk en bovenaan aan de dakranden reeds verdwenen bezettingen. Algemene slechte toestand.

Foto rechts kant voortuin aangebouwd laag volume met zadeldakje met bakstenen zijgevel in het verlengde van de linker voortuinmuur waarvan de bovenzijde is gecementeerd. T.h.v. de zijgevel laag deurtje naar half verdiepte kelder met opstelling van de mazouttank. Idem algemene verweerde toestand.





Witgeschilderde rechterzijgevel met bouwsporen van de vroegere dakhelling. Deze travee werd aan de voorzijde idem verhoogd als het hoofdgebouw. Het schilderwerk is sterk verweerd.



Haaks aanleunende, tweeledige zijvleugel in verankerde baksteen van twee bouwlagen met plat dak in zink en aansluitend aan de noordzijde een tweede volume onder half schilddak. Algemene vervuilde toestand.

Oudere toestand van de zinken bedekking.

Aan straatzijde eerst twee halfronde, getraliede vensters en op de verdieping drie hooggeplaatste, rechthoekige vensters onder de brede dakgoot (vernieuwd schrijnwerk in PVC). Het schilderwerk van de halfronde vensters staat schraal.

Idem verweerd schilderwerk, oorspronkelijk licht okergeel geschilderd. Waar het schilderwerk is verdwenen is het voegwerk in slechte staat.

We zien diverse leidingen waaronder sanitaire afvoeren op de gevel geplaatst. Alle afvoeren zijn in PVC.





Tweede deel met blinde gevel op de verdieping doorbroken door zeven halfronde blindnissen. Het voegwerk is sterk uitgelopen.  
Dak afgedekt met Vlaamse pannen, hanggoot in PVC.  
Onderaan hoge struikbegroeiing (Vuurdoorn of Pyracantha) op de gevel. Deze brengt echter geen schade toe.





Verankerde, gecementeerde tuingevel van zeven traveeën met hoekblokken, kordons, geblokte omlijstingen op de begane grond en hoofdgestel, consoles en casementen op de verdieping.



We zien op diverse plaatsen barstvorming en reeds uitgevoerde herstellingen. Voor het overige in behouden staat. Er is ook plaatselijke schade t.h.v. de bovenzijde van de vensteropeningen.

T.h.v. de achtergevel zijn links en rechts ronde verluchtingsroosters geplaatst cfr. de voorgevel dienstig voor de verluchting van de houten balkenroostering van de vloeren.



Rechthoekige vensters met grote roedeverdeling en gedeeld bovenlicht, zowel op het gelijkvloers als op de verdieping. Cfr. het overige buitenschrijnwerk vooral verweerde dorpels en schraal verfwerk.



Bij de bovenverdieping zien we duidelijk achteruit liggende delen t.o.v. het vast bovenlicht met centrale makelaar wat wijst op de vroegere uitvoering met schuiframen. De voorheen schuivende delen hebben een heel beperkte houtsectie waardoor ze nadat ze zijn aangepast tot opendraaiende vleugels zijn gaan afhangen. De vensters op de verdieping zijn voorzien van rolluiken.

Overall enkelvoudige beglazing, eerste twee traveeën op het gelijkvloers aan de rechterzijde met glas-in-lood.





Centrale lage klampdeur met paneelwerk, groen geschilderd. Gedeeld wit geschilderd bovenlicht met bijkomende horizontale roedeverdeling en glas-in-loodinvulling. Behouden staat.



Grote kroonlijst met tandlijst achterzijde hoofdgebouw en kleinere t.h.v. de dwarse vleugel. Schraal verwerk en plaatselijke schade t.h.v. de afvoeren. Verouderde zink met afvoeren in PVC.

Foto rechts is de linkerkant met retour van de kroonlijst. We zien onderliggende gevelschade die wijst op een gootlekkage.



Idem gecementeerde tuingewel voor de dwarse zijvleugel, geritmeerd door rondboogarcade gedragen door pilasters van de kolossale orde met eenvoudige sokkels en kapitelen. De gevel is deels begroeid met een wingerd. Deze brengt geen schade toe aan de gevel.

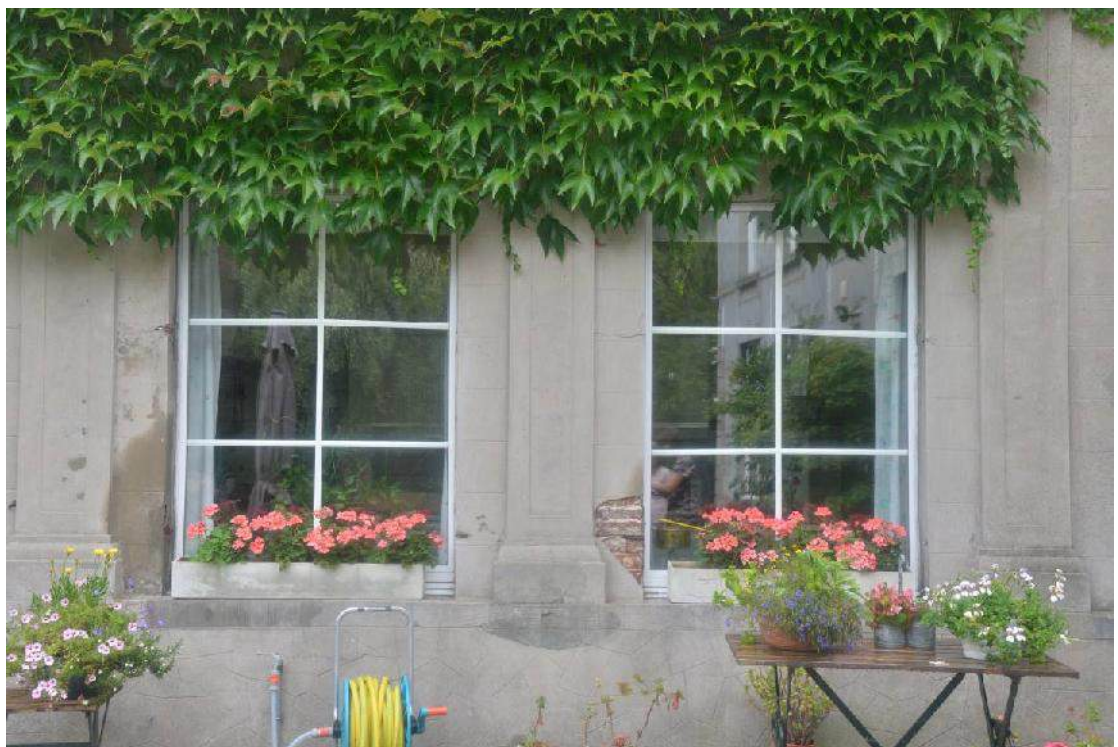


Ook hier bemerken we diverse barsten in het cementeerwerk en divers herstel- en opstopwerk.





Op de begane grond rechthoekige muuropeningen en op de verdieping afwisseling van rondbogige, vensters met blindnissen. Grotendeels bewaard schrijnwerk met grote roedeverdeling. Toestand van het schrijnwerk idem als de overige gevels.



De twee vensters van de keuken betreffen vernieuwd schrijnwerk in PVC met dubbel glas.



Drie klampdeuren met verticaal paneelwerk, groen geschilderd. Gedeeld wit geschilderd bovenlicht met diefijzers. De linkerdeur van de toiletruimte (foto rechts) bestaat uit twee delen. Algemene behoorlijke staat, schraal verfwerk.



Smalle retourgevel aan de noordzijde. Deze gevel is niet bezet, we zien restanten van het oude schilderwerk, verweerde toestand. We zien ook herstel van voegwerk met cement. Smalle toegevoegde schouw.

Op het gelijkvloers smalle buitendeur op hengsels, beplankte paneeldeur, donkergroen geschilderd. Op de verdieping kleine opening onder licht gebogen strek. Houten buitenschrijnwerk met kleinhouten en metalen diefijzers aan de buitenzijde. Verweerde toestand.



Links van de oprit en aanspalend aan de woning, smeedijzeren hekwerk tussen gietijzeren sierkolommen van de hondenkennel.



Achterliggend aanbouwtje onder zadeldak met golfplaten zijnde de hondenschuilplaats en tuinberging. Onder het gebouwtje bevindt zich een half verdiept keldertje met opstelling van de mazouttank, zie hoger.

Het hekwerk is in goede staat en vooral vervuild. De gietijzeren kolommen vertonen onderaan wel een sterke roestvorming wat dient aangepakt te worden. Best kan ook het geheel van het hekwerk eens terug geschilderd worden om verdere roestvorming tegen te gaan.

Voor de kennel liggen de natuurstenen voederbakken uit één stuk afkomstig van de paardenstallen.





De kennel is verhard met natuursteenschorren. De randen onder het hekken waren voorheen voorzien van een rollaag in bakstenen en later afgedekt met betondallen, zie foto. Verweerde toestand.



Foto links van de lage aanbouw die los staat van de kennel. Voorzijde van de aanbouw is gecementeerd. Algemene verweerde toestand.

Rechts binnenzicht op de ruimte boven de hondenschuilplaats en keldertje.





Aansluitend aan de linkse oprit brede verharding in grind kant woning.

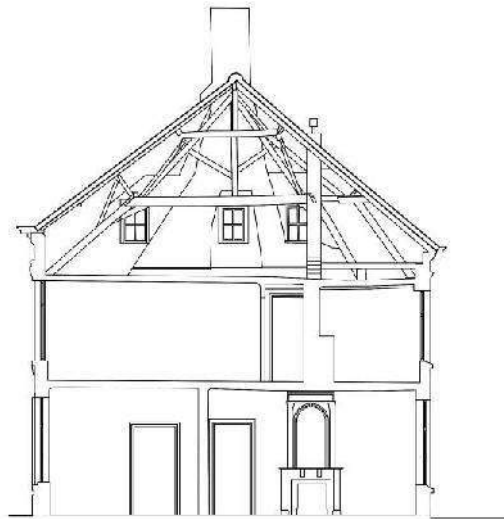


T.h.v. de woning aan beide gevels een voetpad en in t.h.v. de binnenhoek driehoekig terras, beiden in betondallen. Goede staat.

DOORSNEDES



doorsnede 1



doorsnede 2



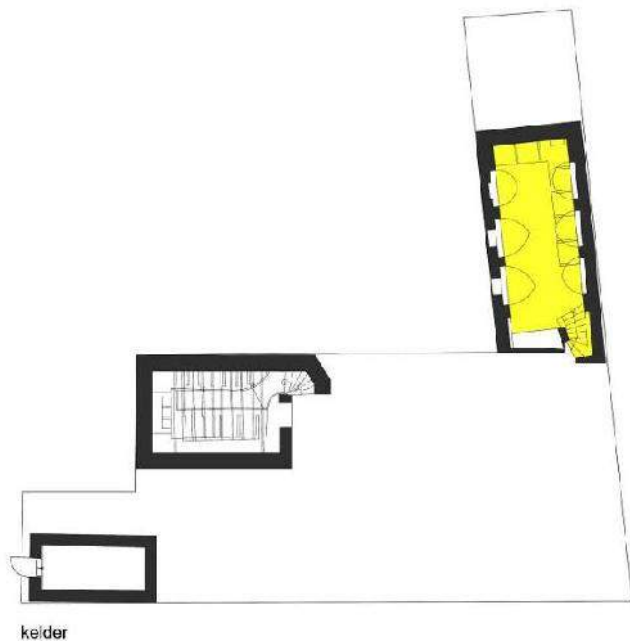
doorsnede 3



## KELDERS

### Kelder 1

---



Kelder onder het aanpalend dwars gebouw, met name onder de keuken.



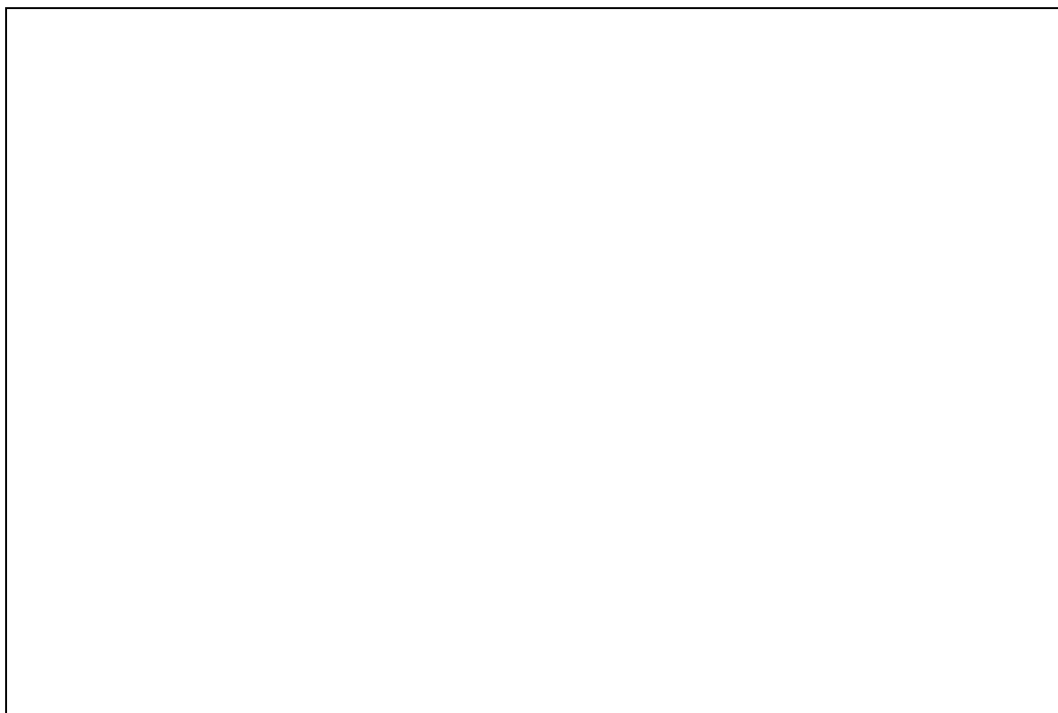
Toegang vanuit de keuken, met erboven trap naar de verdieping.  
Stenen trap met kwartdraai, gecementeerd. Verweerde toestand.

E ndeelse lage kelder afgedekt met een stenen booggewelf, gepleisterd en geschilderd, verweerde toestand.

Aan de langse kanten telkens drie dwarse kleine booggewelfjes boven verdiepte nissen, mogelijks voorheen voorzien van keldervensters.

Wanden idem gepleisterd en geschilderd, verweerde toestand.

Vloeren in cementtegelvloeren, geel en zwart, dambordmotief. Vervuilde staat.

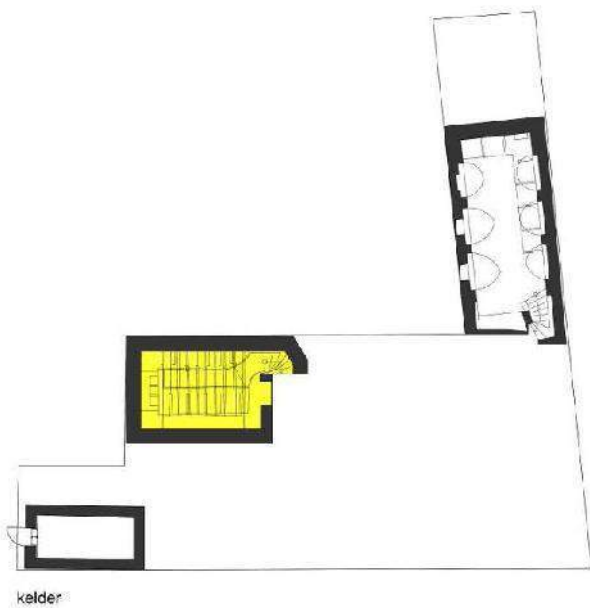


Zicht naar de noordzijde. De kelder is niet waterdicht.



## Kelder 2

---



Kelder onder het hoofdgebouw, met name onder de westelijke kamer kant tuin.



Foto links: Gemetselde en gecementeerde korte toegangstrap tot de kelder vanuit de doorgang achter de inkomhal naar de tuin.

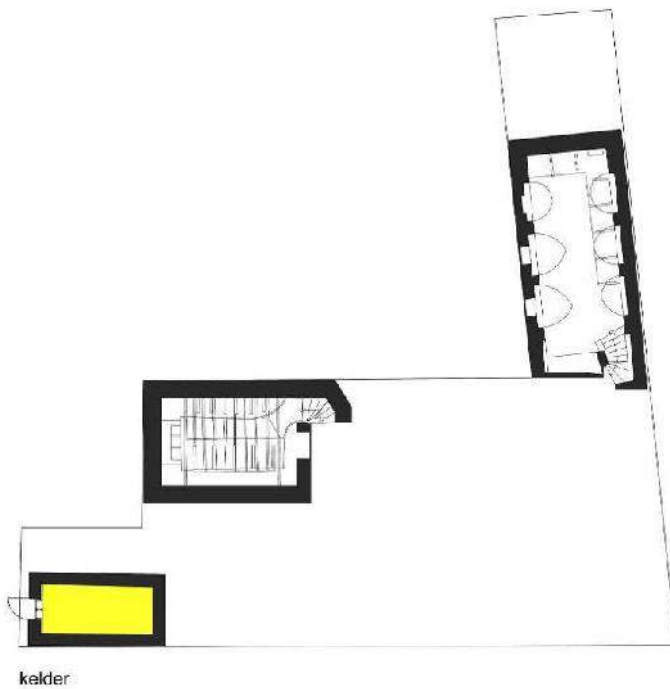
Foto rechts: De lage kelder is afgedekt met een nieuwe houten roostering, zonder verdere afwerking.

De kelder is volledig voorzien van nissen of wijnrekken. De wanden en de vloeren zijn gecementeerd, goede staat.

Centraal diepere zone voor de circulatie. De kelder werd aangepast en centraal verdiept. Voorheen was er een oudere kelder met een hoger gelegen voutekamer, zie ook verder. Wanneer deze aanpassingen gebeurden is niet gekend. We zien een pomp die erop wijst dat de kelder niet waterdicht is.

### Kelder 3

---



Kelder onder de lage aanbouw links, zijnde tuinberging/serre in metselwerk.

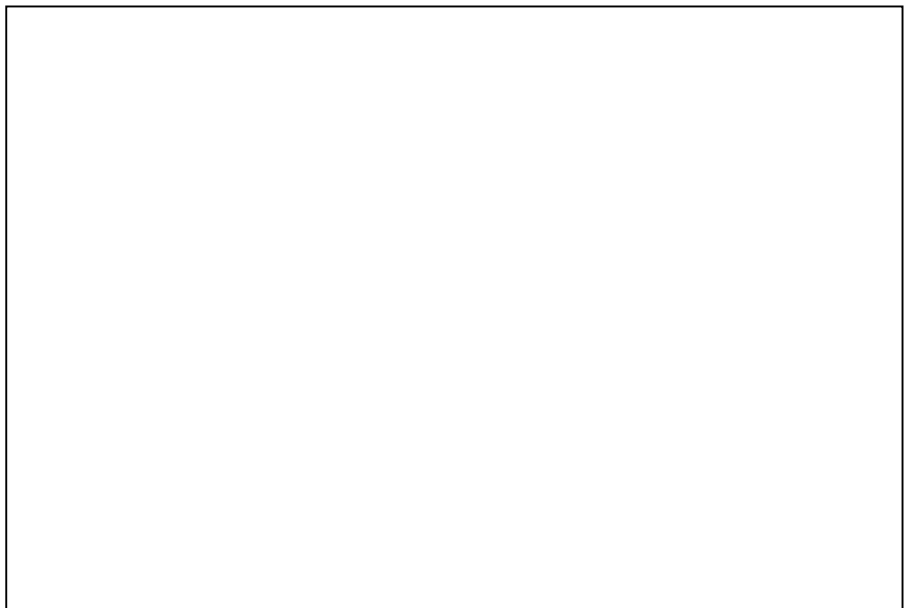
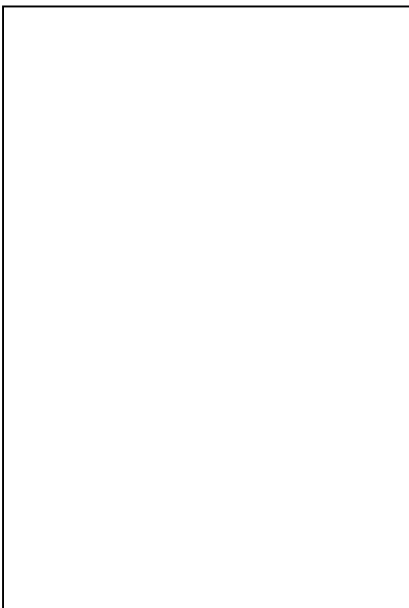


Foto links: Toegang tot de kelder vanuit de westelijke zijgevel met laag deurtje.

Foto rechts: De smalle en lage kelder is afgedekt met een licht gebogen gewelf in baksteen.

In de kelder staat een mazouttank.

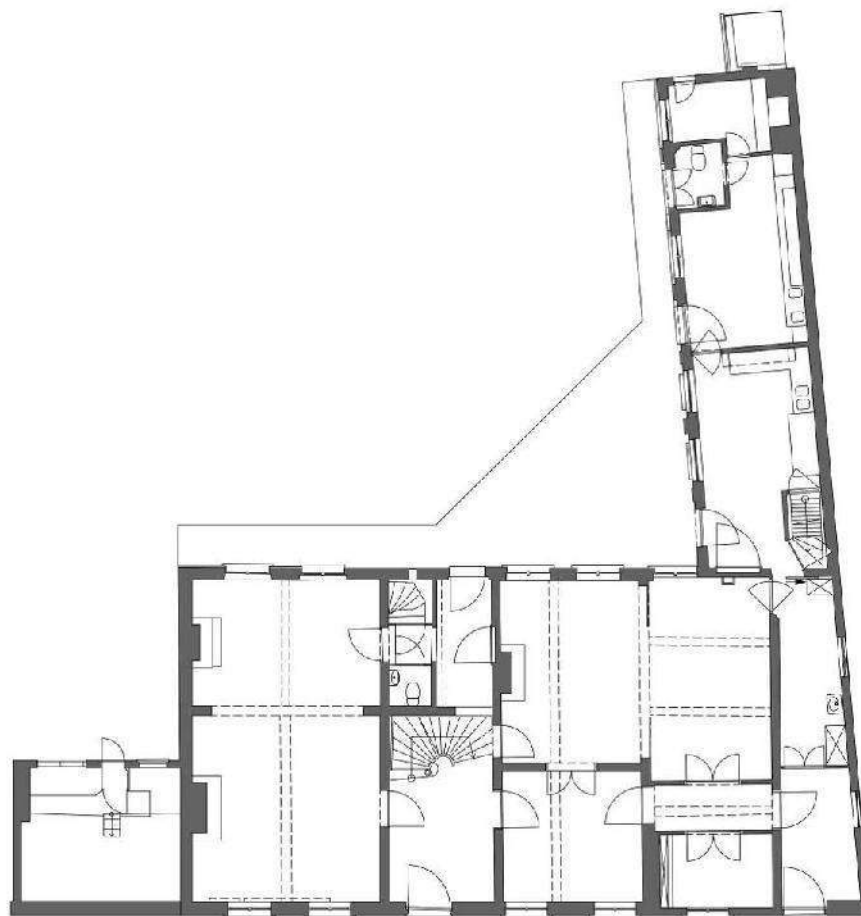
Het gewelf en de wanden zijn geschilderd, verweerde toestand. De vloer en hoge plint zijn gecementeerd.

De kelder is niet waterdicht.



## GELIJKVLOERS

### ALGEMEEN GRONDPLAN



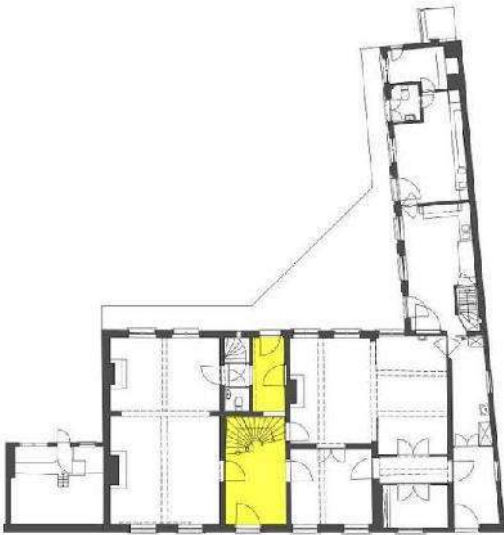
gelijkvloers

De 18de-eeuwse indeling van het oorspronkelijke woonhuis is grotendeels bewaard gebleven. Deze bestaat uit een centrale gang met trappenhuis en met twee opeenvolgende kamers aan beide zijden.

Waardevolle schouwen in het salon links en de woonkamer rechts aan de tuinzijde.

## Inkomhal

---



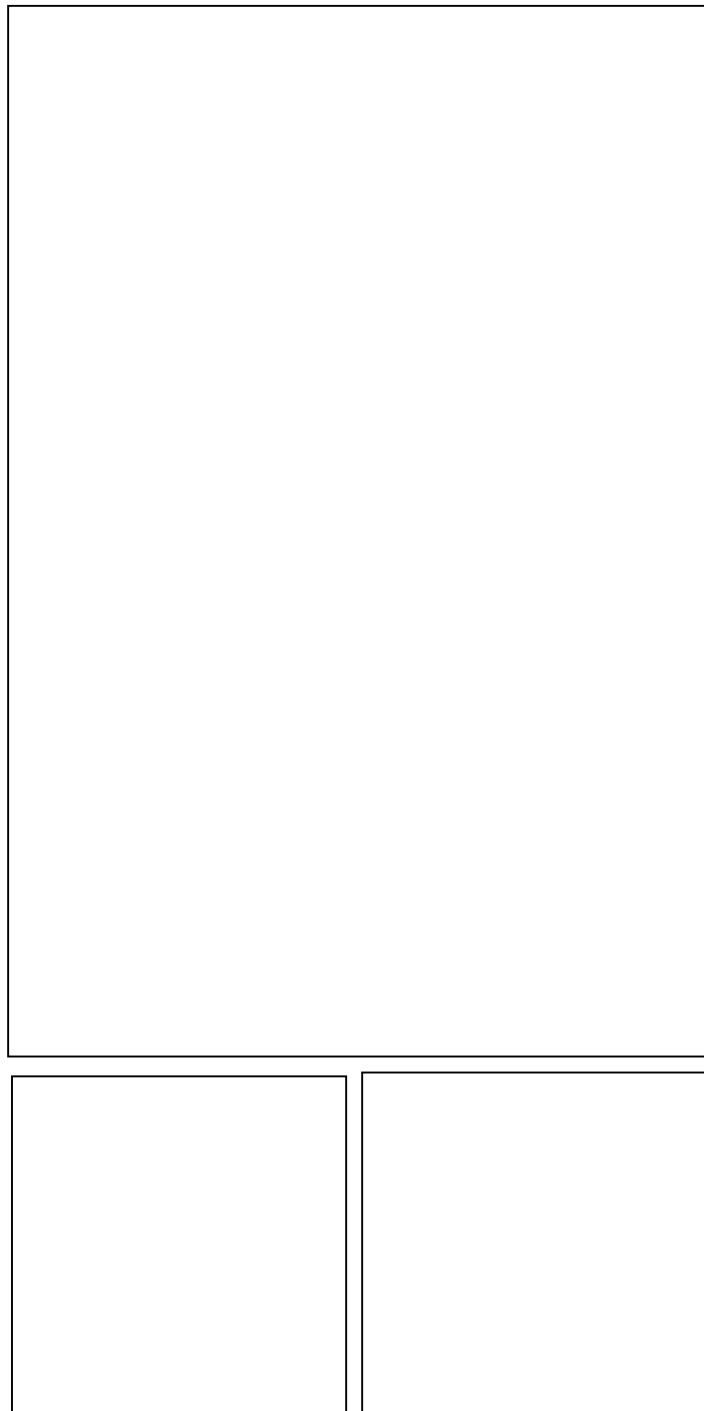
gelijkvloers

Centraal gelegen inkomhal met open trap met aansluitende smalle open doorgang naar de achtergevel.



Zicht op de toegangsdeur, beplankte wit geschilderde houten klampdeur met bovenlicht in twee delen met glas-in-lood invulling voorstellend een mannen- en vrouwenhoofd in profiel. De deur is met hengsels op duimen geplaatst. Behouden opdekslot.





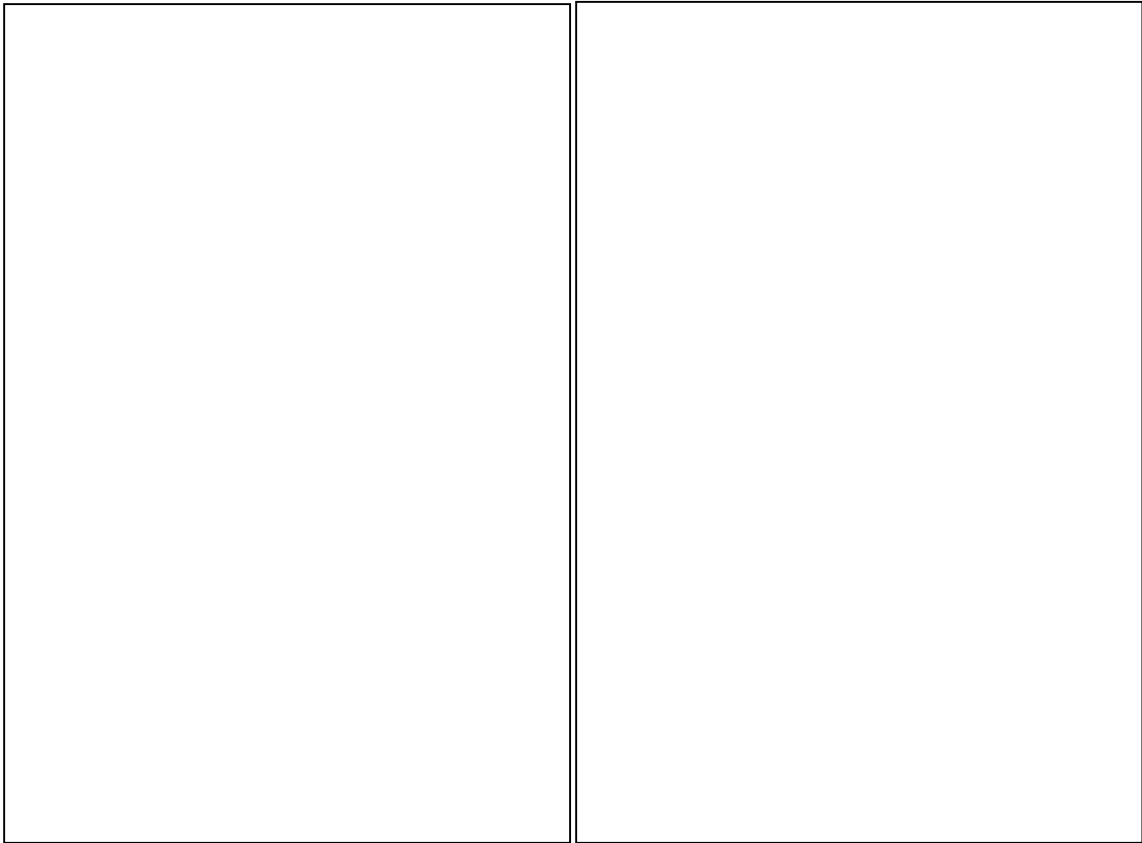
Wit geschilderde houten paneeldeuren met houten supraporta's met afwisselend centraal een jongen- en meisjeshoofd in profiel weergegeven, zie foto's. Alles in goede staat.

Op de foto bovenaan respectievelijk deuren naar bureau en naar de leefruimte. De derde deur in de doorgang betreft op heden een ingewerkte kast maar was vroeger een deur naar de voormalige keuken.

De deur vooraan naar het groot salon is een paneeldeur in twee delen en vermoedelijk het oudste model dat pivoteert op speunen onder en bovenaan, zichtbaar op een foto bij het groot salon.

De overige deuren zijn voorzien van fitsen. Behouden sluitwerk en sierkrukken in messing.

De wanden zijn bepleisterd en behangen boven een hoge plint in grijze marmer en dito lambrisering met horizontale lijst in Carton Pierre + lijstje, wit geschilderd. Vloer in zwarte de Mazy/Golzannes en witte Carraramarmer in diagonaal dambordpatroon. Gepleisterd en geschilderd plafond met rondlopende geprofileerde sierlijst in twee delen. De bovenlijst loopt ook verder rond het trappgat. Alle afwerkingen zijn in goede staat behoudens plaatselijk los zittende verfschilders.



Sierlijke houten Engelse eikenhouten draaitrap met aanzettrede in zwarte marmer. De gesloten treden zijn onderaan bepleisterd en geschilderd. Achthoekige trappaal met verdwenen topbekroning, eikenhouten smalle gebogen handgreep op fijne metalen balusters, grijs geschilderd. Algemene goede staat.

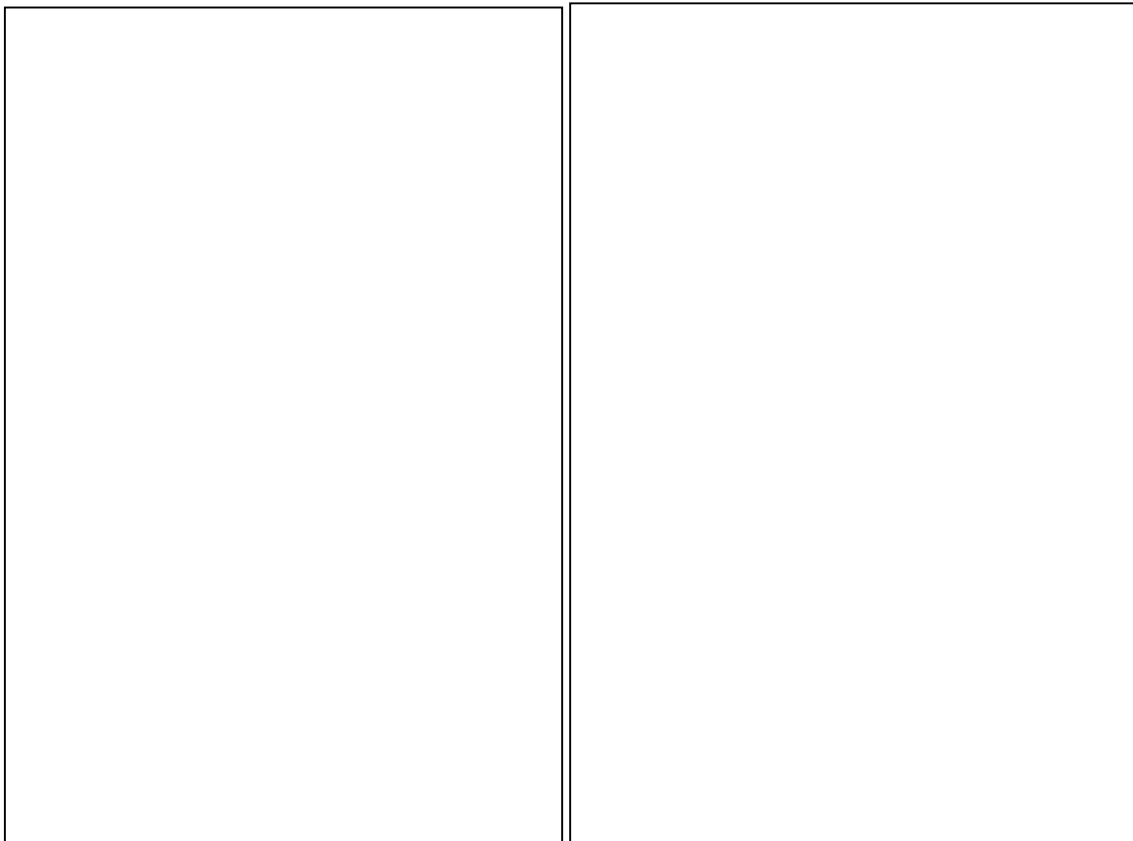
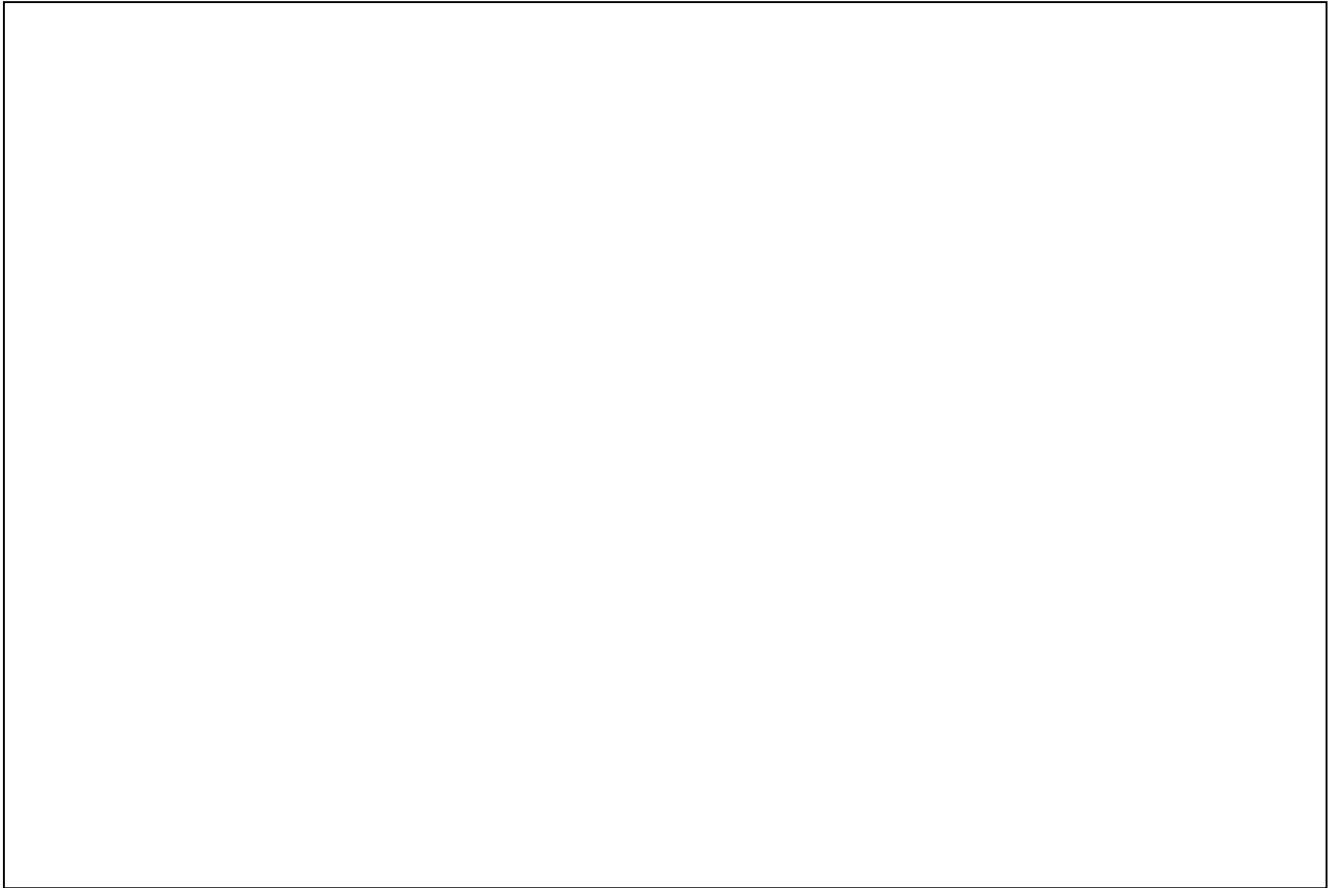


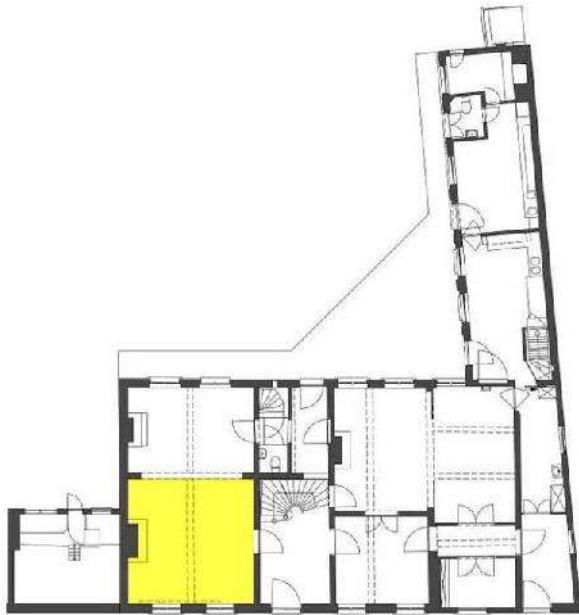
Foto links: zicht op de doorgang met halfronde boog naar de hal, idem afwerking wanden en vloer. Foto rechts: klein sas naar tussen doorgang en de kamer achteraan links (zie verder). De noordelijke deur in het sas is de keldertoegang. De andere kleine ruimte is een toiletruimte die volgens de eigenares/bewoonster een jongere invulling is. Cfr. onze bemerking hoger zat hier vroeger de trap naar een voutekamer.





T.h.v. de trap is een stuk behang los gekomen. Hier zien we dat de wanden voorheen een marmerimitatie hadden.

## Groot salon links, kamer vooraan straatzijde



gelijkvloers

Deze vierkantige ruimte wordt bereikt vanuit de centrale trappenhal en staat in verbinding met een tweede minder diepe kamer kant tuin. De brede opening tussen beiden is een 20<sup>ste</sup> eeuwse aanpassing.



Zicht op de ruimte richting voorgevel voorzien van twee vensteropeningen. De schuifvensters zijn aangepast naar opendraaiende ramen, zie ook hoger. Ophanging met fitsen en bediening met pompespagnoletten.

De wanden zijn bepleisterd (deels hersteld) en behangen. Het plafond is opgedeeld in twee gelijke uitgepleisterde velden (deels hersteld) met rondom rond lopende brede plafondblijsten. Zichtbare doorhangende moerbalk vlak uitgepleisterd zonder verdere afwerking. In beide plafondevlakken twee grote centrale ronde rosassen. Alles wit geschilderd, goede staat.

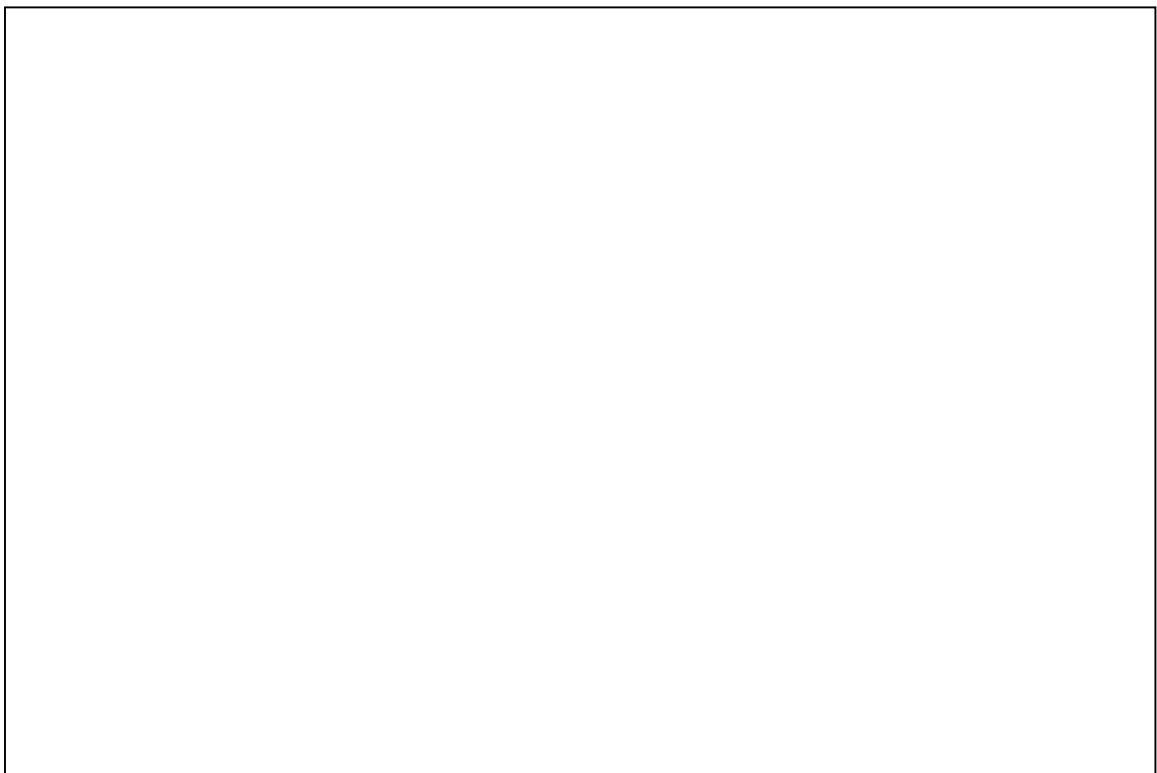
Rechterfoto van de paneeldeur naar de inkomhal geplaatst op speunen. Ronde glazen deurknop.

Recent vernieuwde laminaatvloer, houten plint. De laminaatvloer kan slechts als een tijdelijk oplossing beschouwd worden en dient naar de oorspronkelijke staat hersteld te worden, zijnde een plankenvloer.



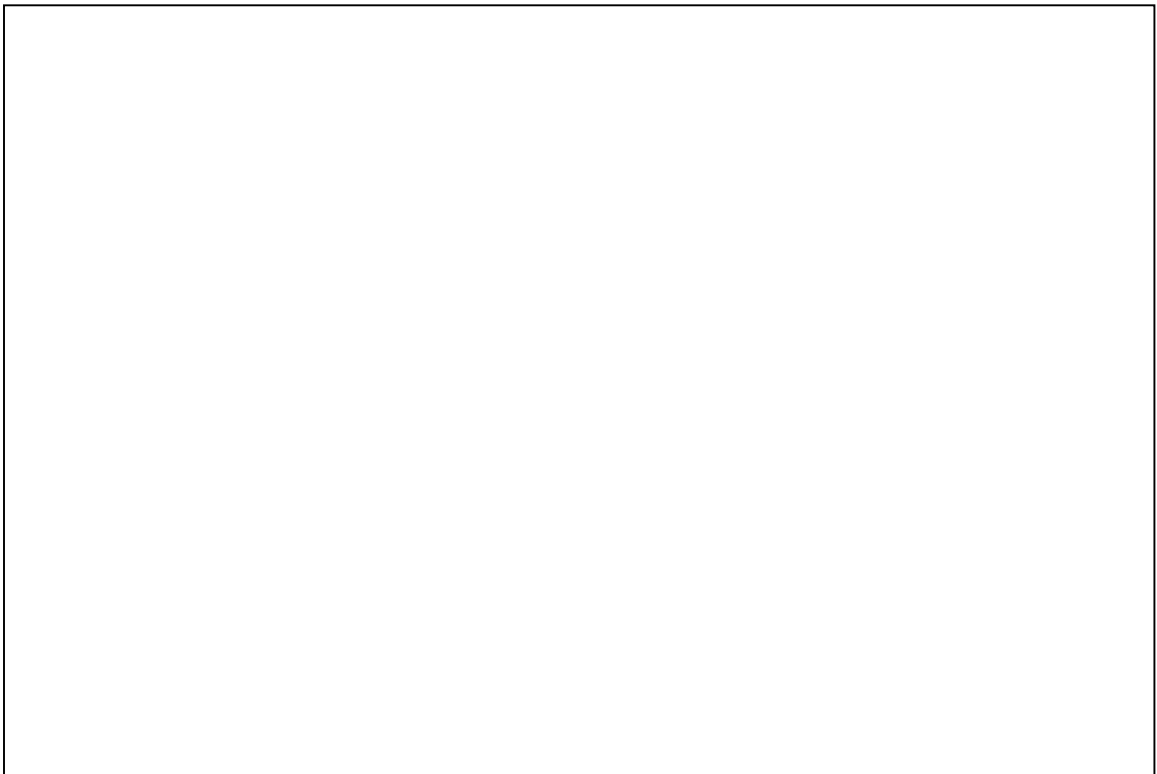
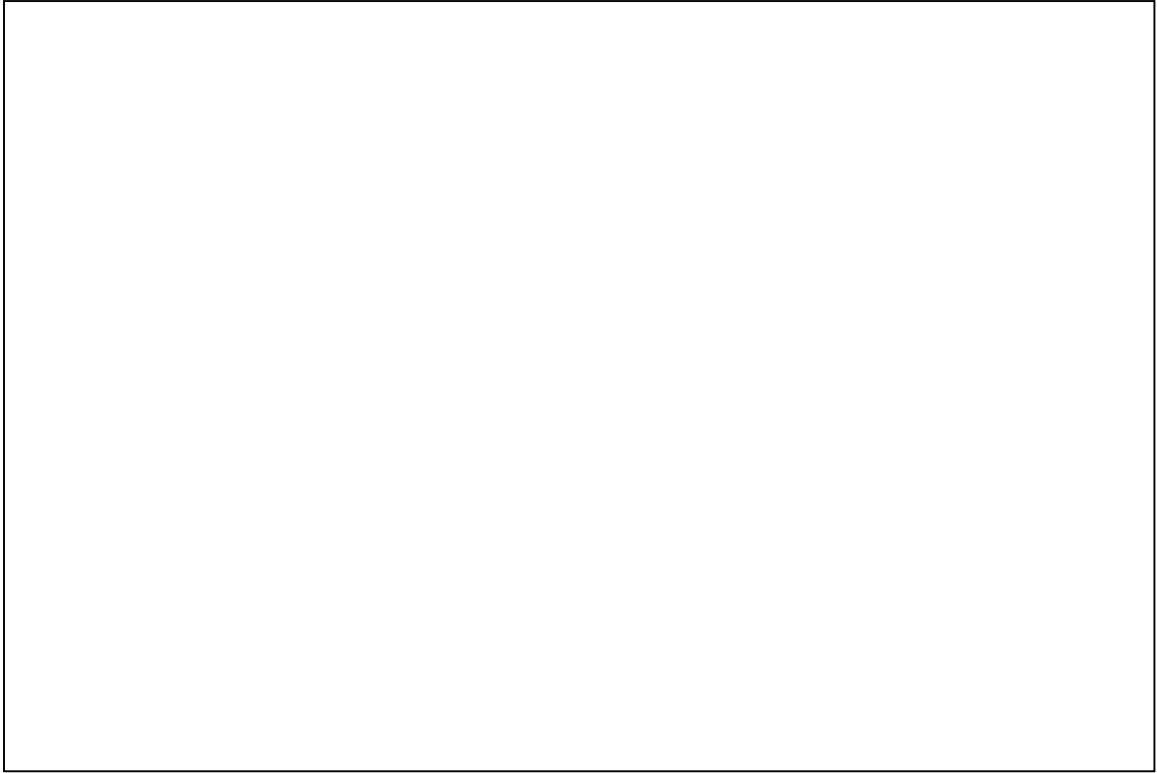


Zicht op de ruimte richting voorgevel, met rechts marmeren schouw.



Brede 19<sup>de</sup> eeuwse schouw in grijsbeige marmer, zijdelingse wangen met empire-elementen onder de schouwlijst met geprofileerde afdekking. Aangepaste haardopening vooraan afgezet met decoratieve metalen haardplaat in empirestijl.

Licht vooruit springende vlakke schouwboezem links en rechts bekleed met telkens twee deels vergulde pilasters op korte afstand, bekroond met Korinthische kapitelen en horizontale decoratieve lijst met bladmotief. Fries of bovenstuk met centraal inliggend paneel in stucwerk in empirestijl. Alles in goede staat na deels herstel, zie hieronder.

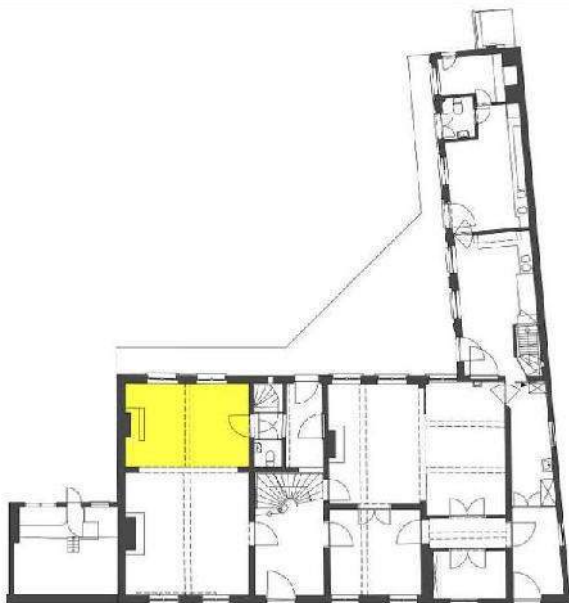


Foto's na de ontmanteling van de zones en materialen aangetast door de huiszwam. Hierdoor werd zichtbaar dat de wanden aan de zijde van de buitenmuren jongere voorzetwanden betreffen. De aansluitende plafondlijsten en andere afwerkingen sluiten hierop aan wat erop wijst dat ze een twintigste eeuwse aanpassing betreffen. De balkenlaag van de oude vloer is volledig ontmanteld. De voorzetwanden doen vermoeden dat de buitenmuren te lijden hebben van vocht.



## Groot salon, kamer achteraan tuinzijde

---



geïjkvloers

Kamer achteraan links kant tuinzijde verbonden met de kamer vooraan via brede opening. De ruimte is ook betreedbaar via de doorgang die aansluit op de centrale trappenhal.

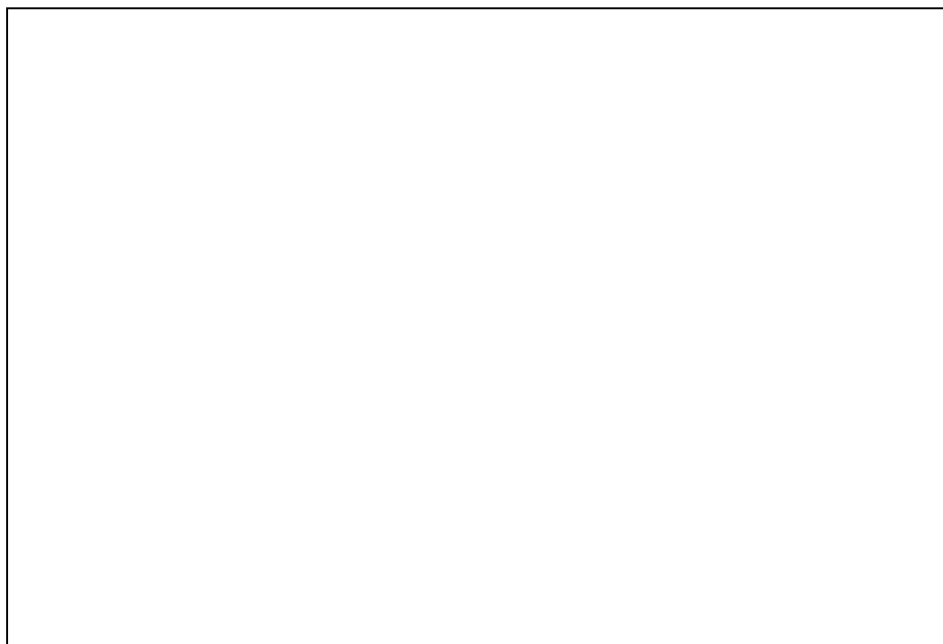
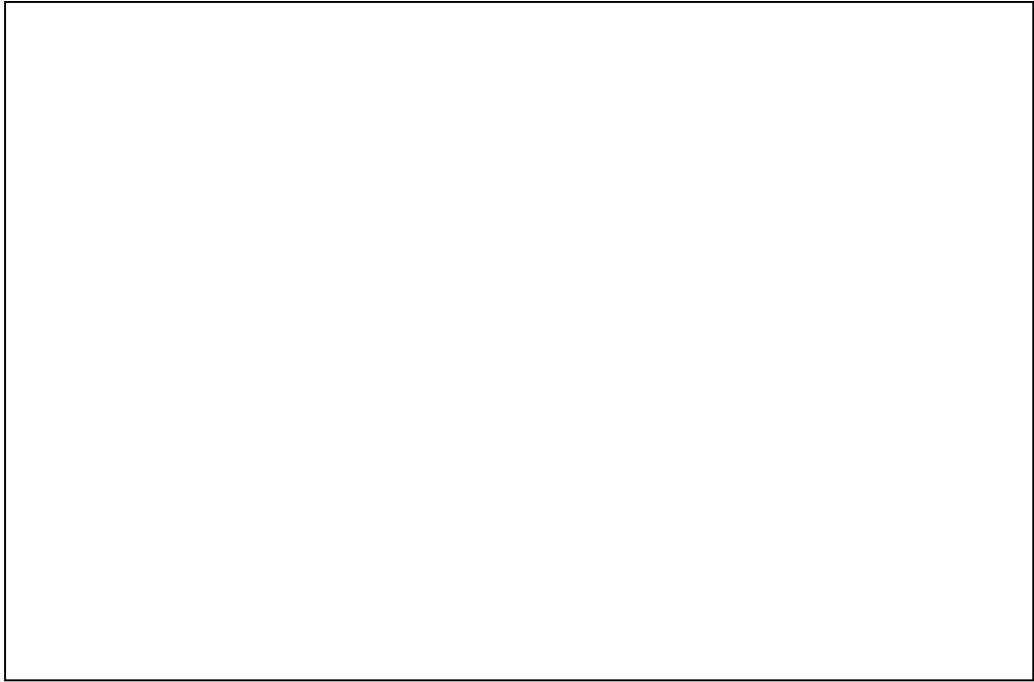


Foto vanuit de kamer vooraan richting gevel tuinzijde. Twee vensteropeningen ingevuld met glas-in-lood. Het rechtse raam van binnenuit gezien was voorheen voorzien van schuiframen cfr. de behouden centrale makelaar en andere details. Het werd aangepast naar opendraaiende vleugels.

Rechts de brede paneeldeur naar het sas van de doorgang. De deur is voorzien van fitsen. Ronde glazen deurknop.

De ruimte is gelijkaardig afgewerkt als deze vooraan en dus vermoedelijk samen uitgevoerd. De wanden zijn bepleisterd (deels hersteld) en behangen. De afwerking dient nog hersteld. Het plafond is opgedeeld in twee gelijke uitgepleisterde velden (deels hersteld) met rondom rond lopende brede plafondblijsten. Zichtbare doorhangende moerbalk vlak uitgepleisterd zonder verdere afwerking. Alles wit geschilderd. Recent vernieuwde laminaatvloer, houten plint. Alles in goede staat.



Aan de westzijde 19<sup>de</sup> eeuwse schouw in zwarte marmer de Mazy/Golzannes en rode Belgische marmer wellicht afkomstig van een andere locatie.  
De brede doorgang is afgewerkt met een houten uitbekleding in boogvorm met diverse ornamenten.  
Aan de zijde van de kamer vooraan is er een uitgespaarde nis voor een gordijn.



Foto's na de ontmanteling van de zones en materialen aangetast door de huiszwam. We zien de behouden vloerbalken boven de kelder. Links van de schouw is een bouwspoor zichtbaar van de aanzet van een boogvorm. Dit geeft het profiel aan van de oude kelder met bovenliggende voutekamer.



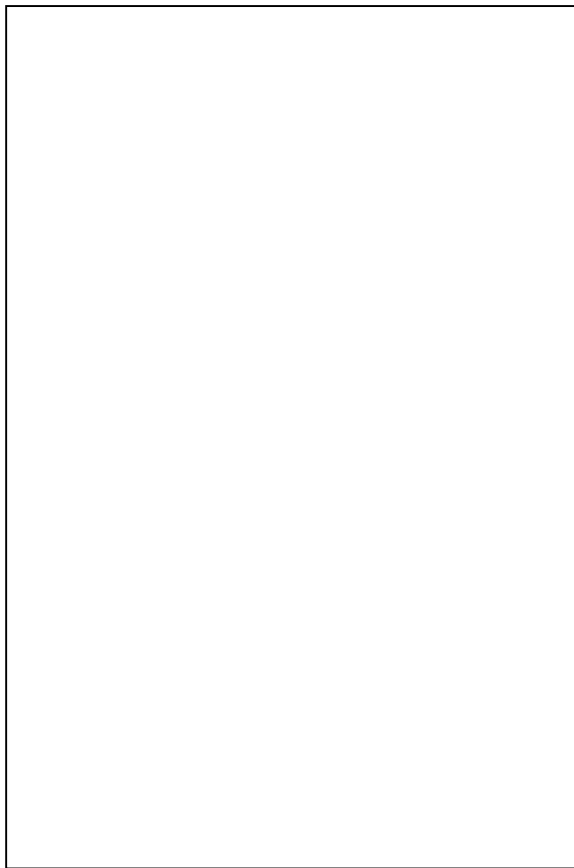


Foto van de omkasting van de doorgang met gordijnnis.

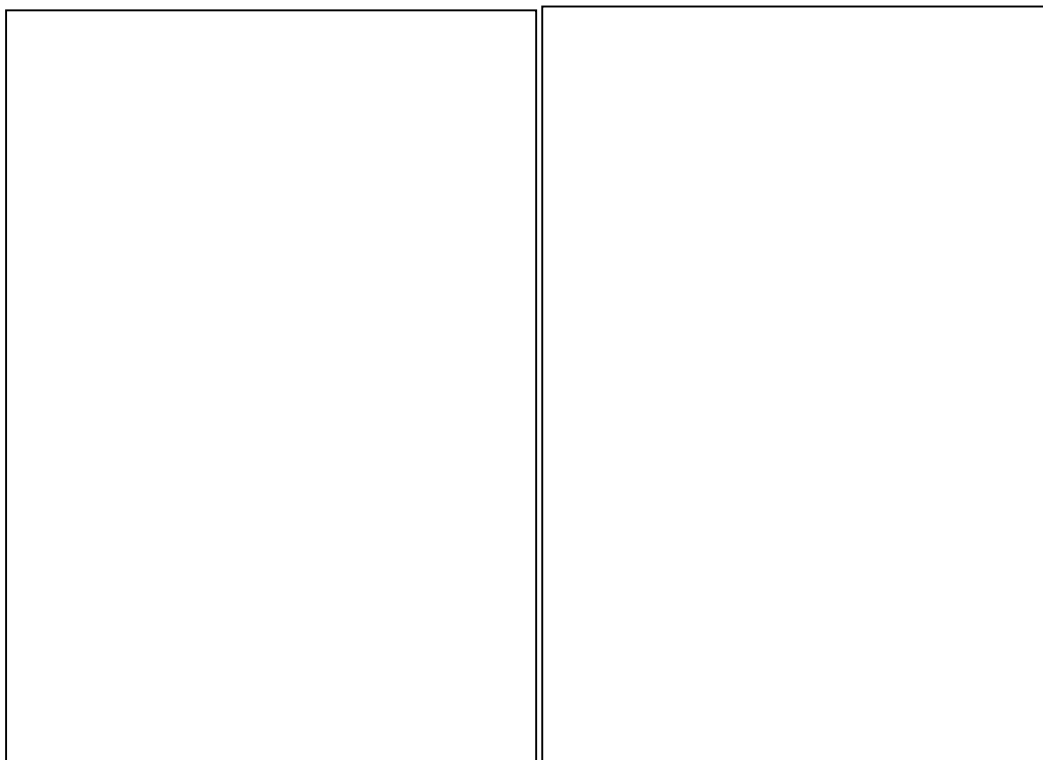
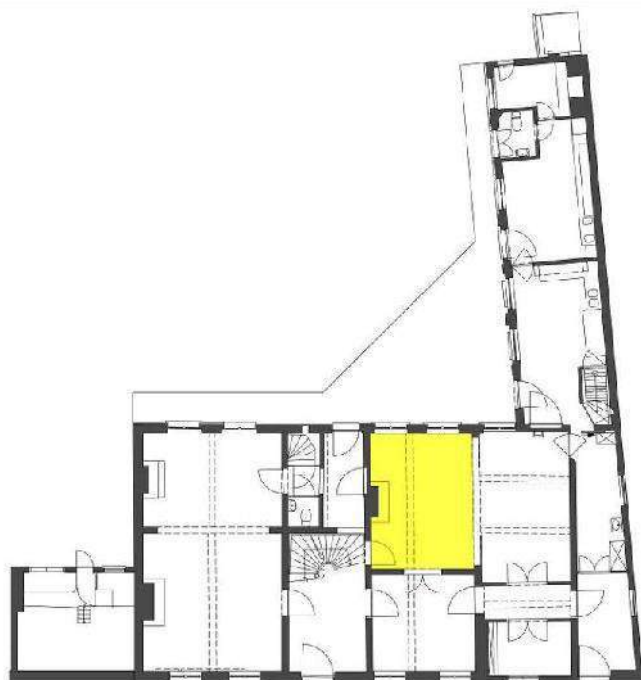


Foto van venster kant tuin met glas-in-loodinvulling. De vensters zijn voorzien van pompespagnoletten. Het glas-in-lood is bovenaan in het schrijnwerk geplaatst en is enkelvoudig. Onderaan betreft het twee achterzetpanelen. De panelen hebben telkens per raam twee medaillons met voorstellingen van huisnijverheden. Het glas-in-lood is in goede staat.

De raamschoten van deze vensters zijn wellicht verlaagd na het supprimeren van de voutekamer.

## Klein salon



gelijkvloers

Kamer achteraan rechts kant tuinzijde betreedbaar via de centrale trappenhal en verbonden met de bureelruimte aan de straatzijde. Aan de oostzijde staat de kamer in verbinding met de eetkamer via een brede opening. Dit gedeelte van de woning is een latere aanbouw.

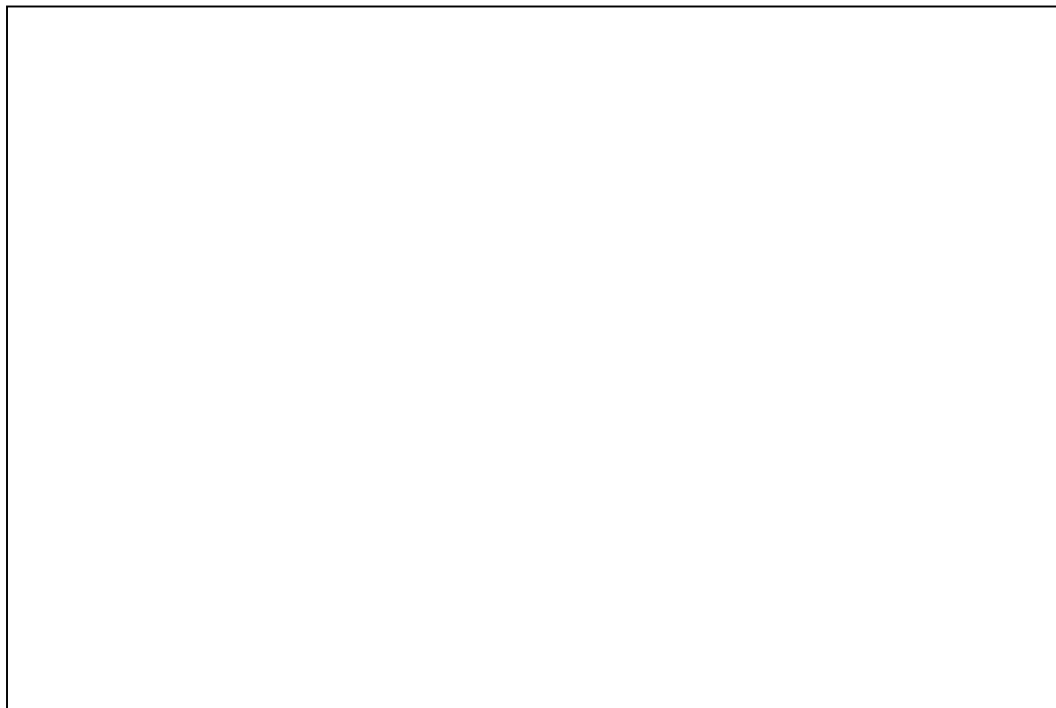
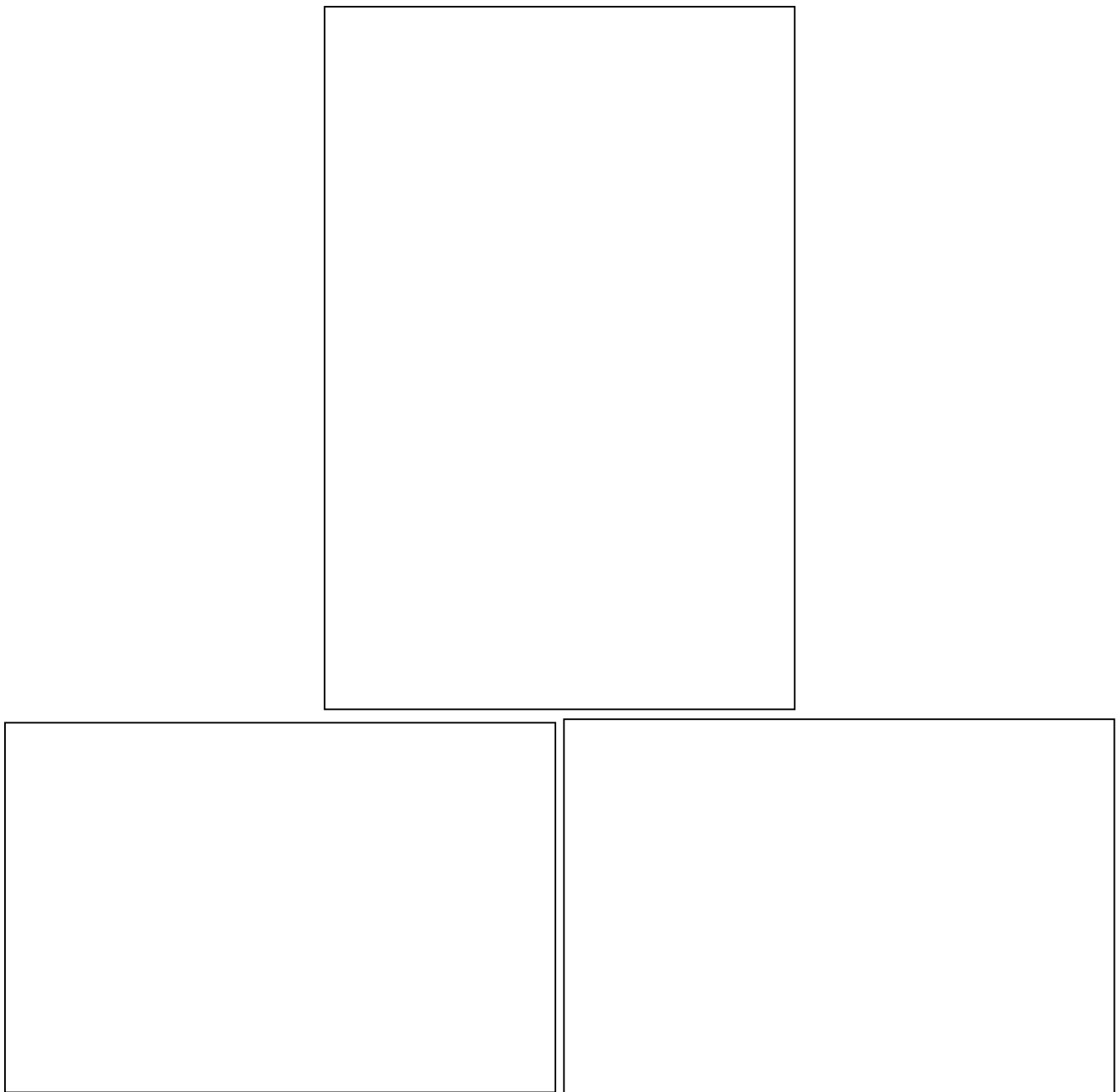


Foto kant trappenhal met de enkelvoudige deur naar de inkomhal en links de dubbele deur naar de bureelruimte. Beide deuren zijn voorzien van fitsen en sierkrukken in messing. De wanden zijn bepleisterd en geschilderd. Het plafond is opgedeeld in twee uitgepleisterde ongelijke velden met rondom rond lopende smalle plafondblijsten. Zichtbare doorhangende moerbalk vlak uitgepleisterd zonder verdere afwerking. Alles wit geschilderd. Eiken parketvloer in visgraat met afboording, houten plint. Alles in goede staat.





Centrale later toegevoegde 19<sup>de</sup> eeuwse schouw in rode Belgische marmer en zwarte marmer de Mazy/Golzannes gelijkaardig als deze in de kamer achteraan links, wellicht afkomstig van een andere locatie.

Aangepaste haardopening voor een kachel, afgewerkt met Delftse tegels.

Licht vooruit springende vlakke schouwboezem afgewerkt met links en rechts een smalle zuil op een geblokte aanzet met vrouwengezicht met hoofddoek. Bovenaan zijn de zuiltjes bekroond met Korinthische kapitelen rond een centrale spiegel met halfronde boog rond een eierlijst, boogvelden met bladmotief.

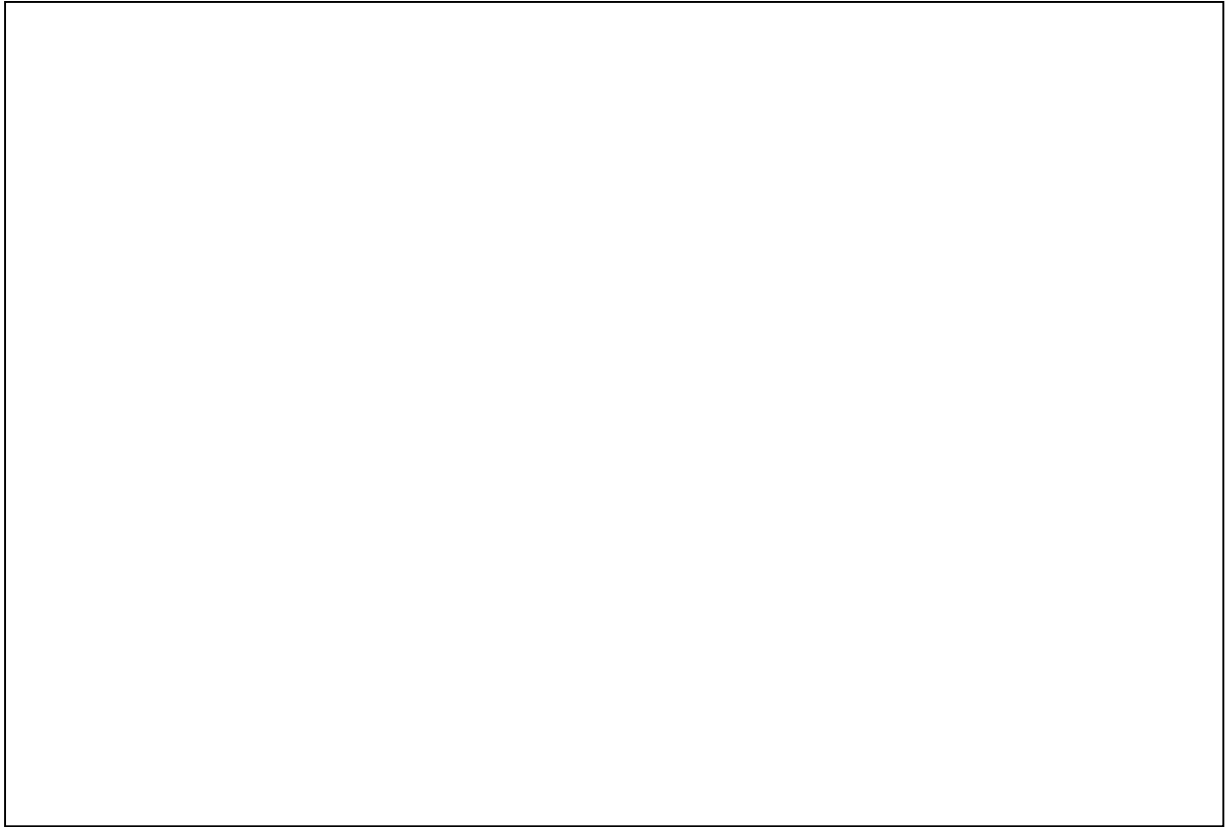
Tenslotte bovenaan een horizontale decoratieve lijst met bladmotief. Fries of bovenstuk met centraal inliggend paneel in stucwerk rond afgeboord met een eierlijst. Het betreft een neoklassieke opbouw deels met empire-elementen.

De schouwmantel en de uitwerking van de schouwboezem zijn duidelijk van elkaar verschillend. Alles in goede staat.

De uitwerking van de kamer dateert uit de 20<sup>ste</sup> eeuw. Oorspronkelijk bevond zich hier vermoedelijk de keuken met een grote haard aan de oostzijde t.h.v. de vroegere buitengevel, cfr. de positie van de schouwen t.h.v. de westgevel. Achter de huidige schouw bevindt zich de vroegere deuropening die werd verbouwd tot een kast. Voordien was dit de verbinding naar de kelder via de doorgang.

Op de zolder is duidelijk te zien dat de schouw op die plaats een wijziging betreft gelet op het jongere metselwerk.

De oude keukenhaard werd gesupprimeerd toen de brede doorgang naar de eetkamer werd gemaakt.



Zicht op de binnengevel tuinkant met rechts de brede doorgang naar de eetkamer afgewerkt met een zware eikenhouten omkasting. Links en rechts van de opening brede vaste panelen met sculptuurwerk.

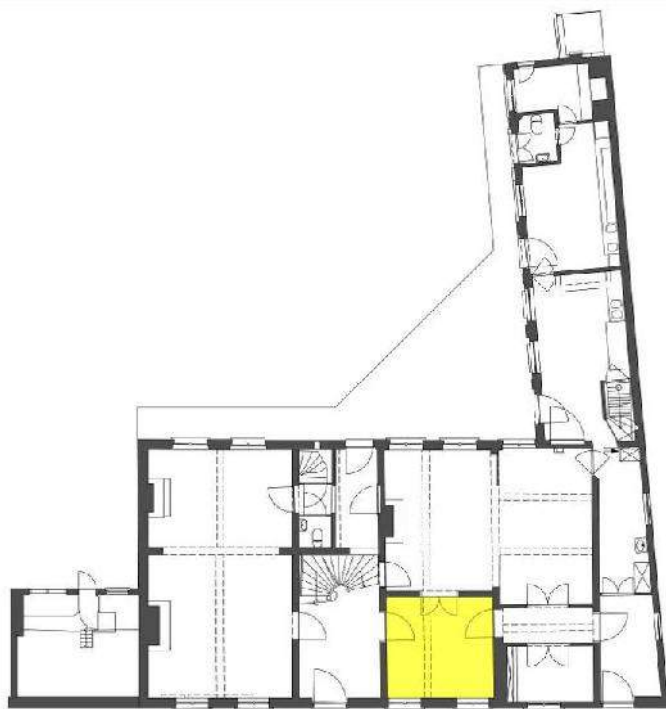
Het buitenschrijnwerk opgehangen aan fitsen is hier voorzien van een centrale sluitboom.



Idem zicht naar de eetkamer met rechts de dubbele deur naar de bureelruimte.



## Bureelruimte

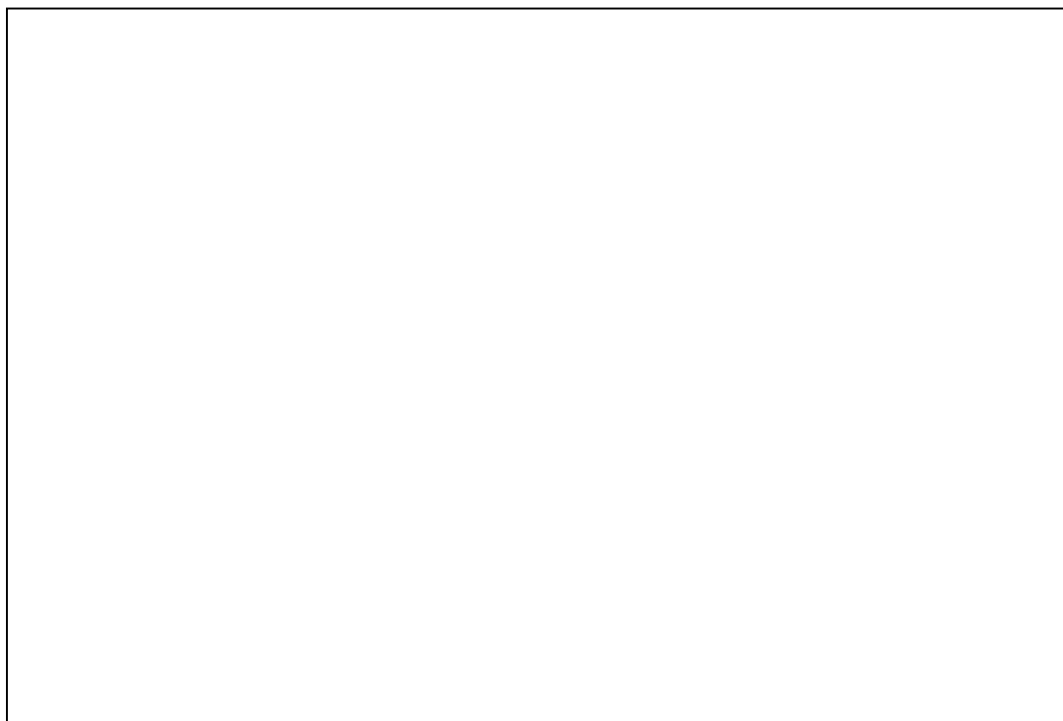


gelijkvloers

Rechts van de centraal gelegen inkomhal een bureelruimte, vermoedelijk voorheen een klein salon. De kamer is voorzien van twee vensters, bediening met pompespagnoletten.

De kamer staat in verbinding met een dubbele deur naar de kamer achteraan op heden een klein salon.

Aan de oostzijde verbinding naar de smalle gang van de latere aanbouw. Hier bevond zich voorheen aan de oostzijde een schouw cfr. deze op de verdieping.



De wanden zijn bepleisterd en geschilderd op een hoge eikenhouten lambrisering met paneelwerk. Het plafond is opgedeeld in twee uitgepleisterde ongelijke velden met rondom rond lopende smalle plafondlijsten, cfr. de aanpalende ruimte aan de tuinzijde. Zichtbare doorhangende moerbalk vlak uitgepleisterd zonder verdere afwerking. Alles wit geschilderd. Idem eiken parketvloer cfr. de aanpalende ruimte. Alles in goede staat.

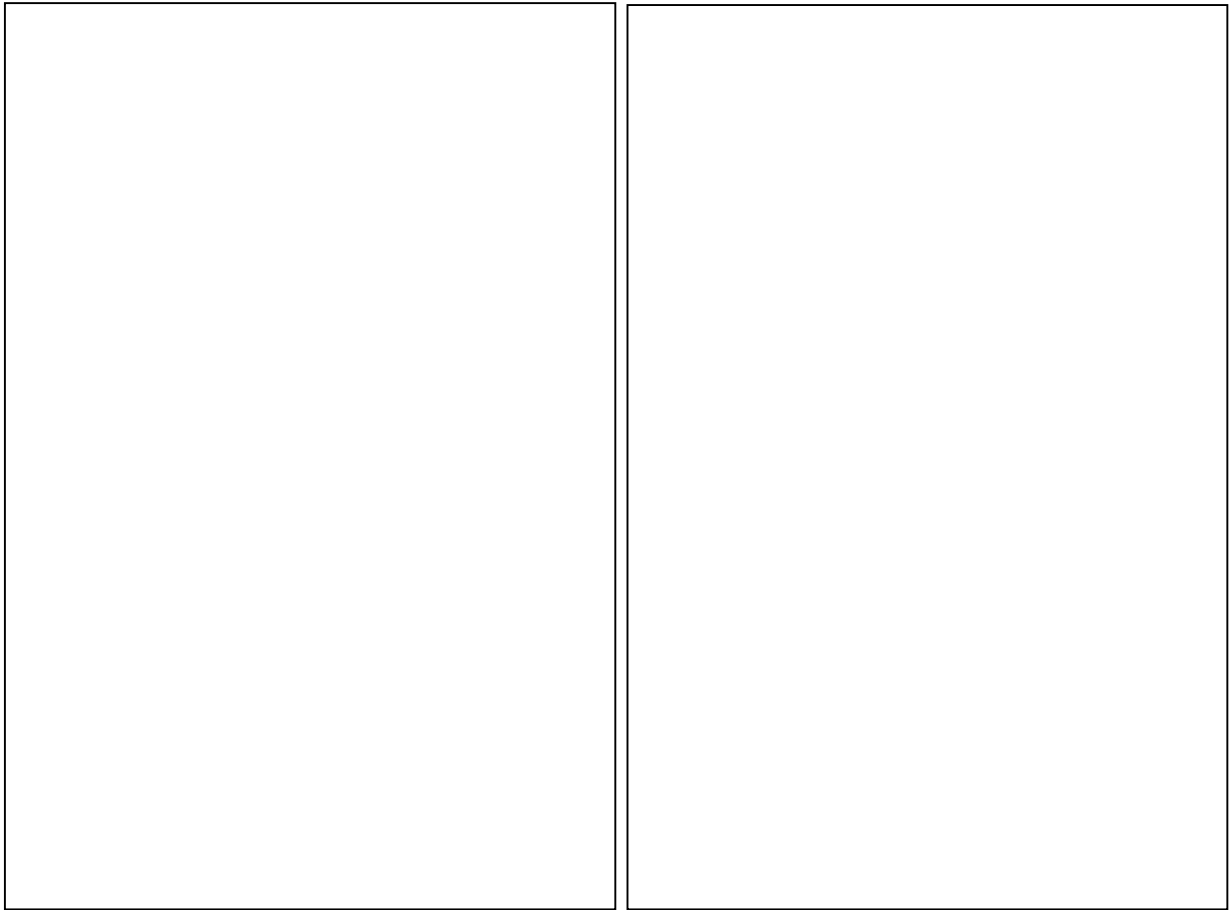


Foto links: de dubbele deur naar het salon bevestigd met fitsen, sierkrukken in messing. De deurpanelen hebben een gelijkaardige uitwerking als de vaste panelen van de doorgang tussen het salon en de eetkamer en zijn dus samen geplaatst.

Foto rechts: lambrisering op een hoge plint met paneelwerk en bovenlijst.  
Beiden horen bij de 20ste eeuwse afwerkingen.

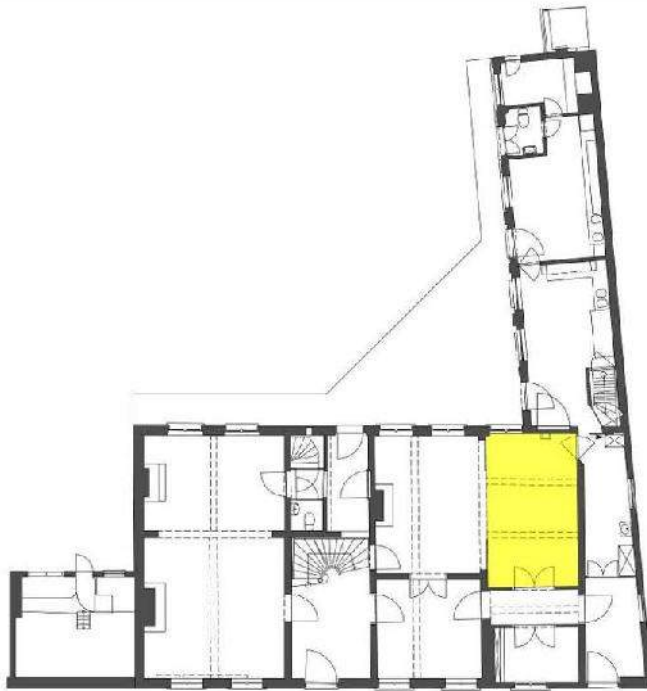
De oude paneeldeuren zijn idem voorzien van fitsen en sierkrukken in messing.

Alles in goede staat.



## Eetkamer

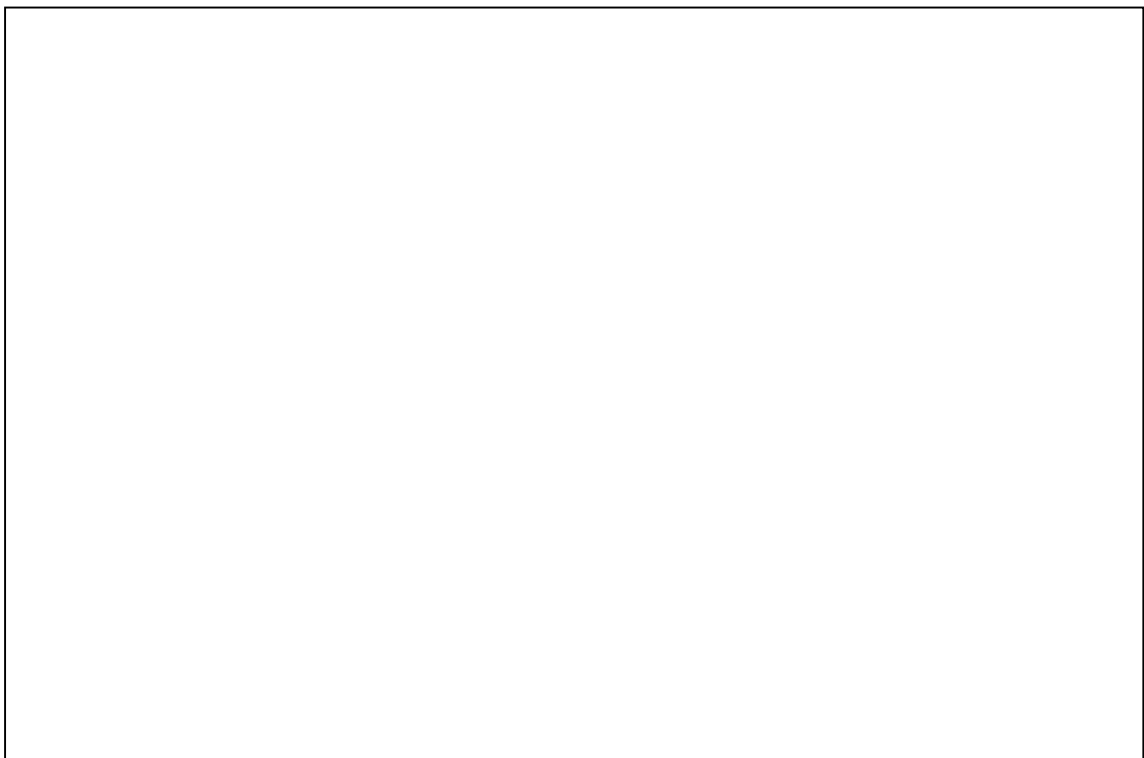
---



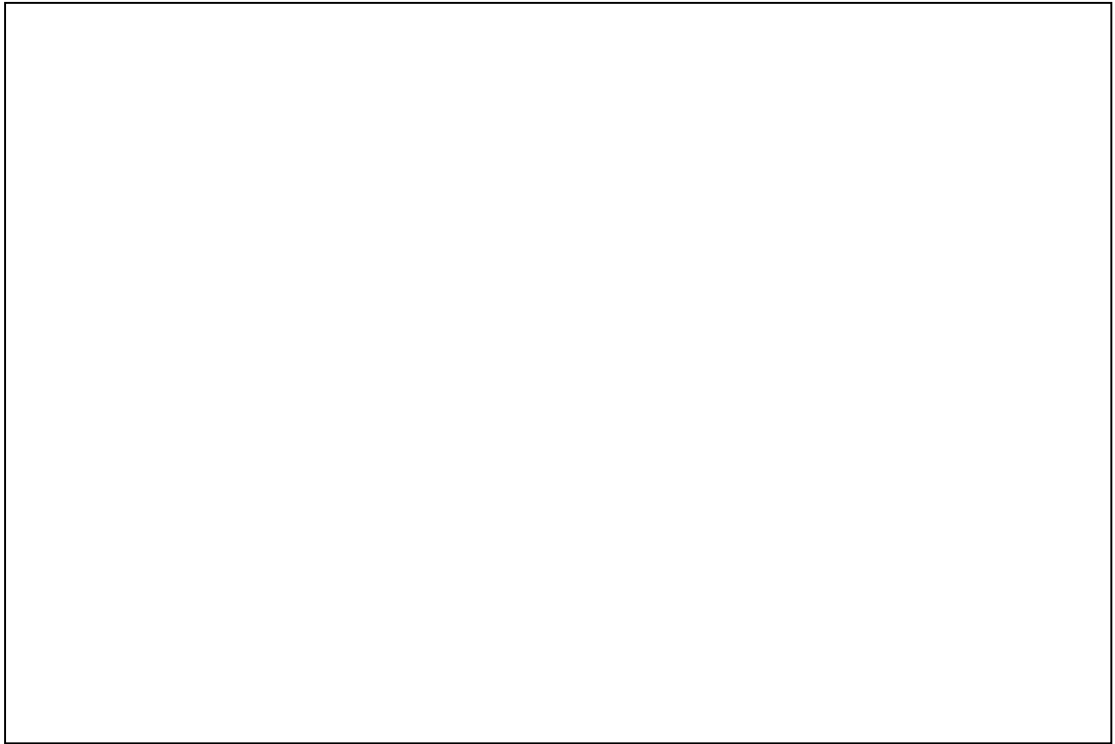
gelijkvloers

De oorspronkelijk symmetrisch opgebouwde woning werd later uitgebreid aan de oostzijde met één travee. De moerbalken van de vloeropbouw liggen evenwijdig met de straatgevel wat duidelijk verschillend is van de opbouw van de woning links.

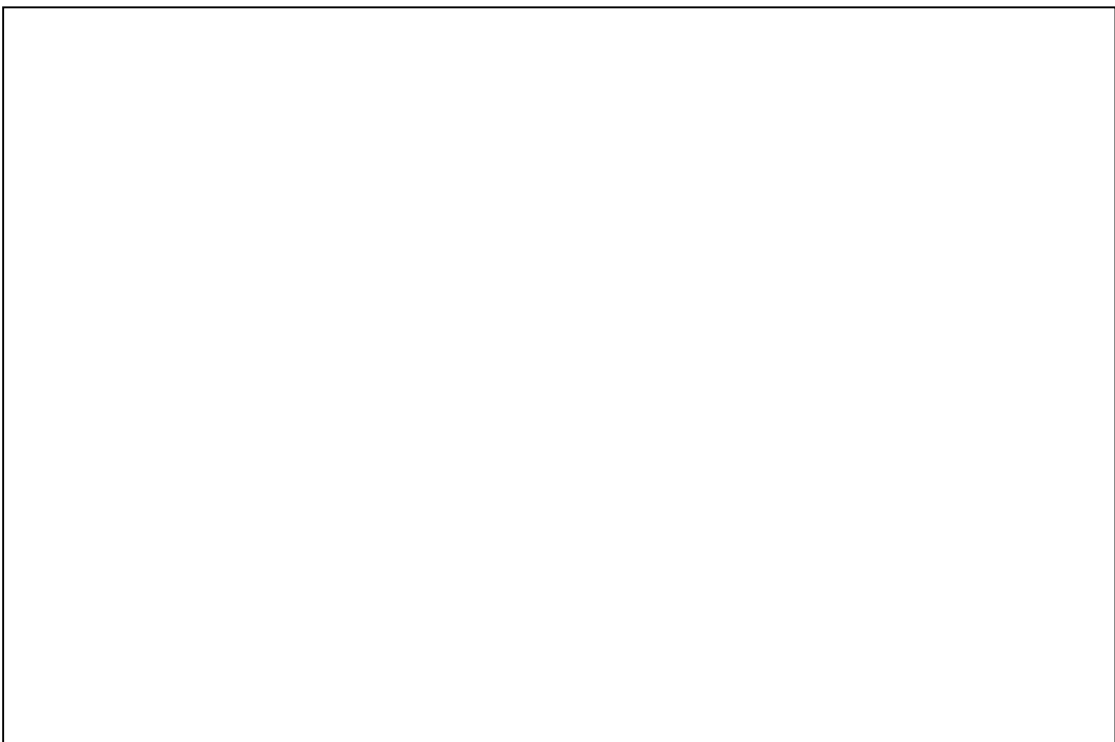
De kamer aan de tuinzijde is de eetkamer die in verbinding staat met het klein salon, de keuken in de dwarsvleugel en een gang aan de zuidzijde.



Zicht vanuit het salon naar de eetkamer.



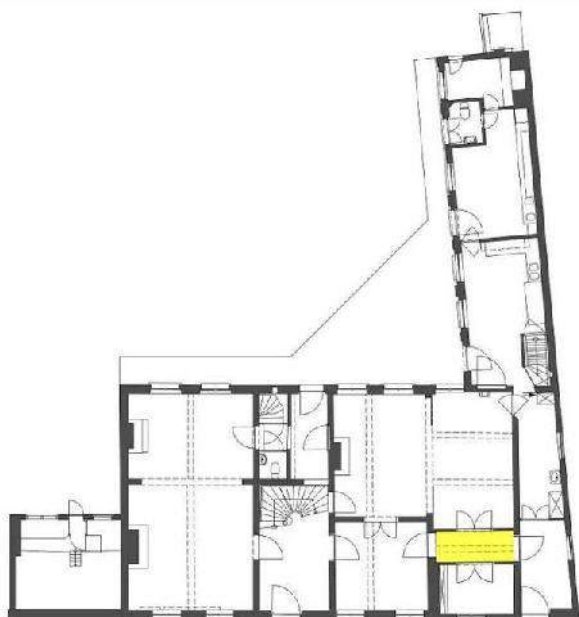
Idem venster als in het klein salon voorzien van een sluitboom.  
De deur rechts op de foto naar de neveninkom is een doorslaande deur.  
De wanden zijn bepleisterd en geschilderd. Het plafond is opgedeeld in drie uitgepleisterde gelijke velden met rondom rond lopende smalle plafondlijsten. Zichtbare doorhangende moerbalk vlak uitgepleisterd zonder verdere afwerking. Alles wit geschilderd. De eiken parketvloer van het salon loopt door in de eetplaats. Alles in goede staat.



Kant doorgang naar de gang met dubbele deur, het bovenste paneel heeft een decoratieve glas-in-lood invulling met een voorstelling van een jachttafereel. Ophanging met fitsen, sierkruk in messing. Alles in goede staat.

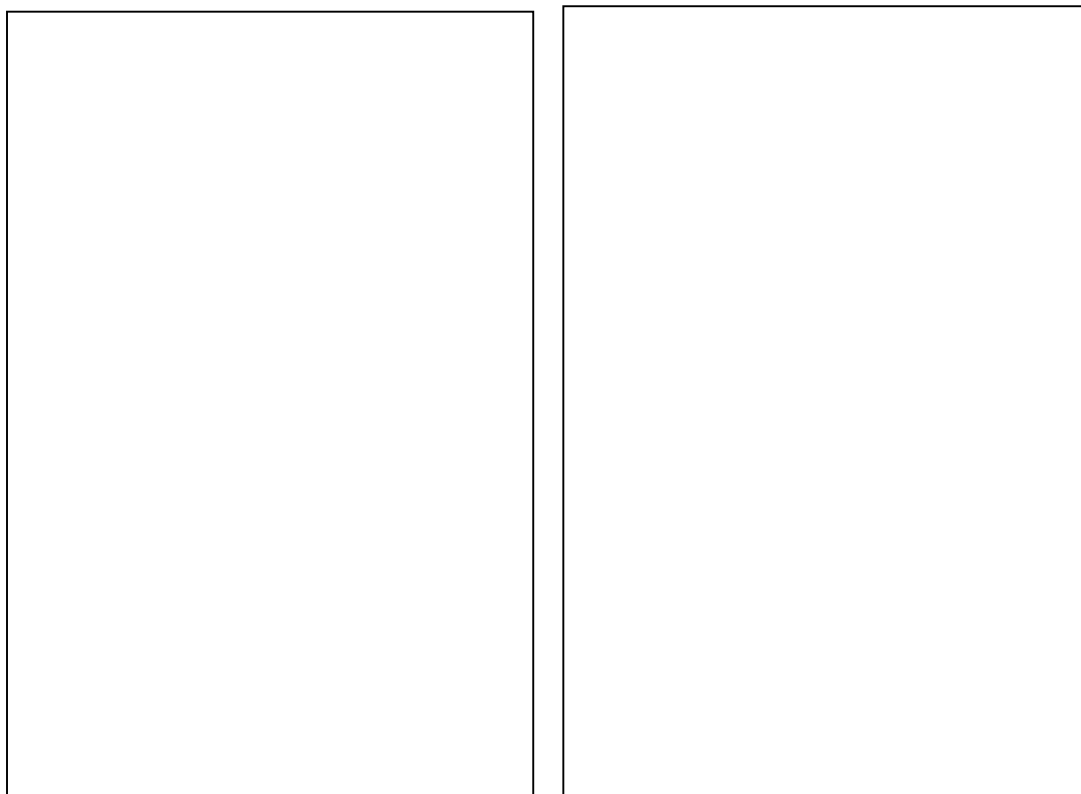


## Passage



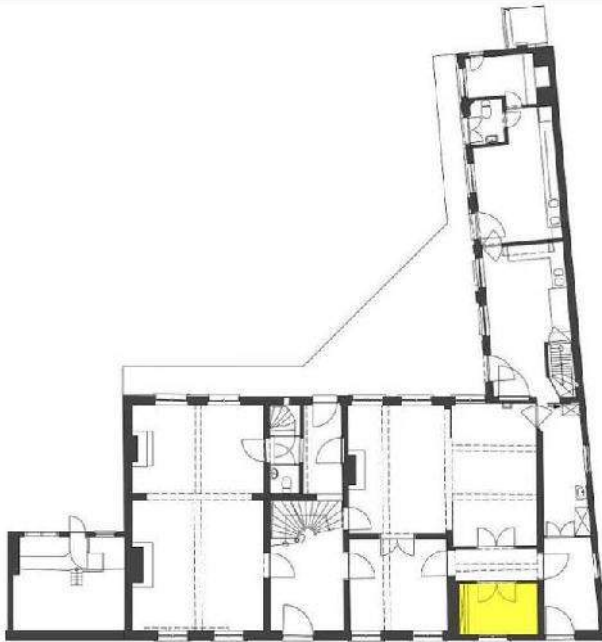
gelijkvloers

Passage of doorgang tussen de bureelruimte en de zij-inkom aan de oostzijde. Dubbele deuren aan de noordzijde naar de eetkamer en aan de zuidzijde naar een kleine ontvangstruimte. De duidelijk centrale aanwezigheid van de moerbalk geeft aan dat de vroegere opdeling wellicht anders was. Hieromtrent zijn er geen verdere aanwijzingen.



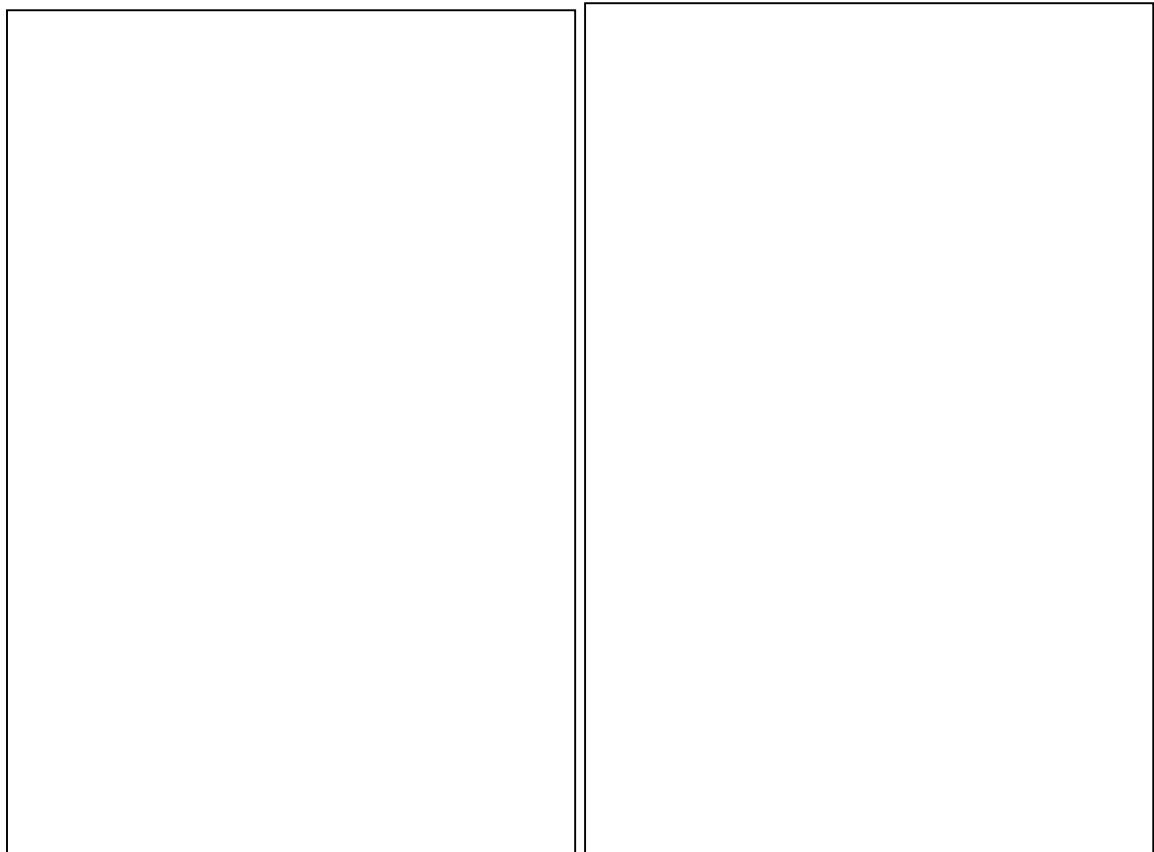
De wanden zijn bepleisterd en geschilderd. Uitgepleisterd plafond met centraal doorhangende moerbalk, twee gelijke velden met rondom rond lopende smalle plafondlijsten. Alles lichtbeige geschilderd. Cementtegelvloer om afboording, hoge donkergrijze marmeren plint. Foto rechts idem dubbele als deze van het salon/bureelruimte. Bovenpaneel met glas-in-lood invulling, cfr. hoger met een voorstelling van een jachttafereel. Alles in goede staat.

## Ontvangstruimte



gelijkvloers

Kleine ruimte aan de straatzijde bereikbaar via de passage.



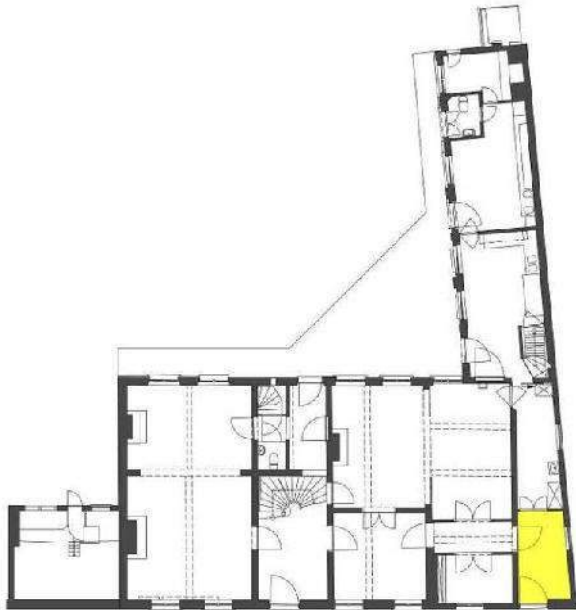
Eén venster aan de straatzijde voorzien van een pompespagnolet.

Dubbele deur op fitsen kant doorgang.

De wanden zijn bepleisterd en behangen. Vlak plafond met smalle plafondlijsten behalve aan de zijde van de doorgang, wat wijst op een aanpassing. Op het beglaasd bovenpaneel van de dubbele deuren werd beschildering aangebracht door een familielid. Aan de oostzijde een vaste ingemaakte houten hoge kast met verdiept bovendeel, wit geschilderd en behangwerk voor de panelen. Cementtegenvloer. Alles in goede staat.

## Neveninkom

---



gelijkvloers

Aan de oostzijde secundaire inkom. Dit gedeelte heeft geen verdieping.

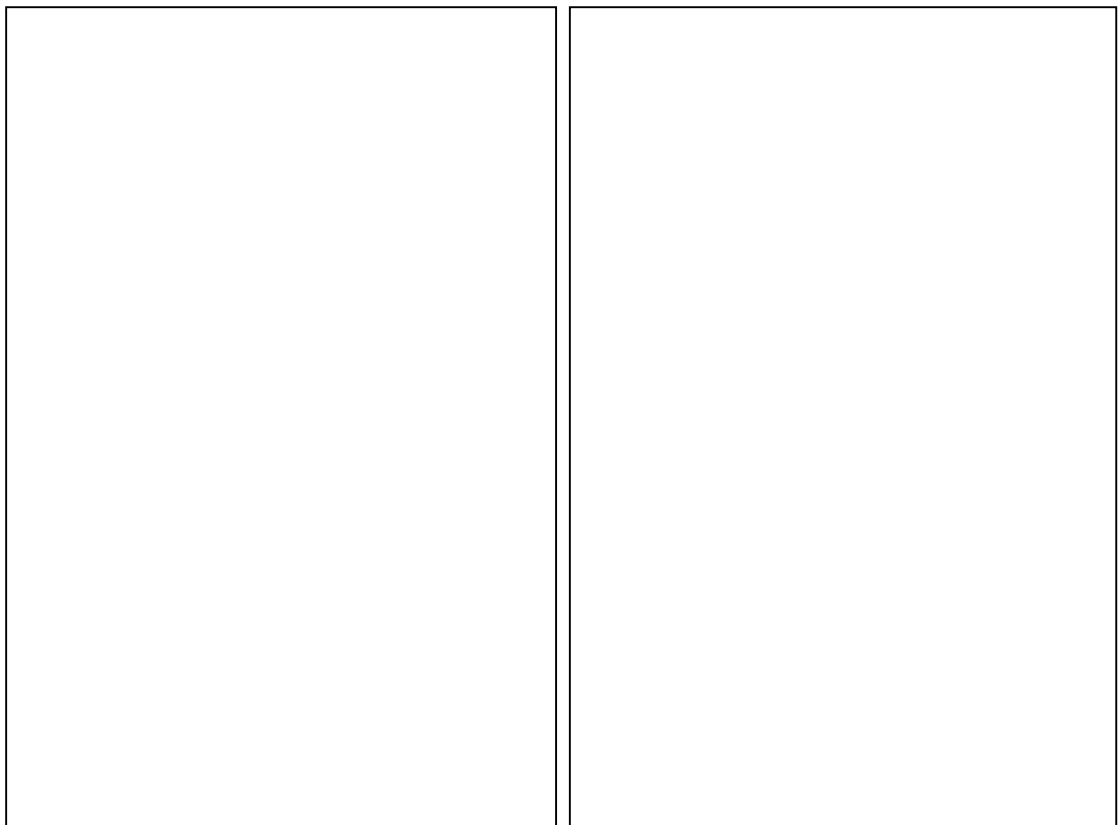
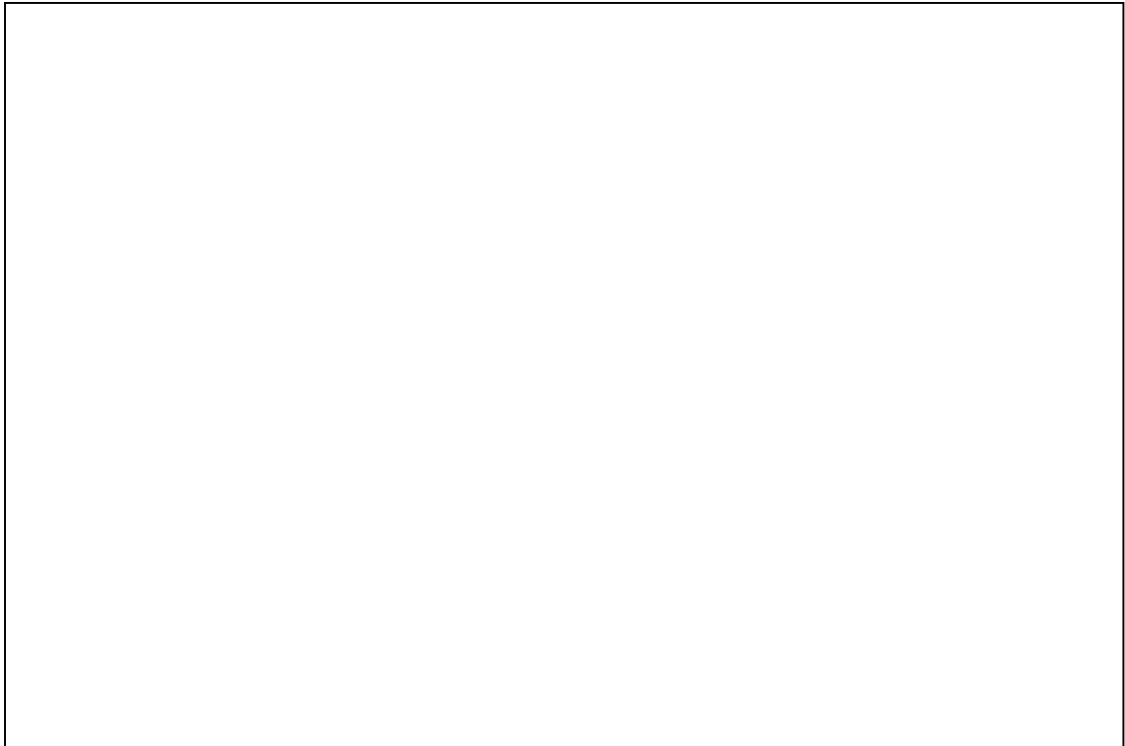


Foto links: zicht op de toegangsdeur, beplankte wit geschilderde houten klampdeur met bovenlicht in twee delen voorzien van diefijzer aan de binnenzijde. Deur opgehangen met drie hengsels op duimen.  
Foto rechts: linkse paneeldeur naar de passage en rechts de centrale dubbele die de hal opdeelt. Deuren met bovenpanelen en bovenlicht met glas-in-loodinvulling. Deur naar de doorgang voorzien van fitsen, messing. Het opengaande deel van de dubbele deuren is een doorslaande deur en hiervoor voorzien van veerscharnieren. Alles in goede staat.



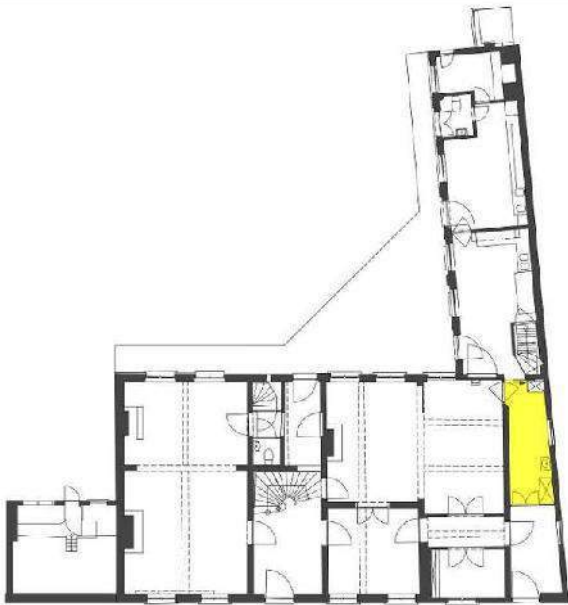
De wanden zijn bepleisterd en behangen boven een hoge plint in rode Belgische marmer aan de buitengevels. De wanden boven de marmer betreffen voorzetwanden. Vlak verlaagd plafond wit geschilderd. Alles in goede staat. De voorzetwanden doen vermoeden dat de buitenmuren te lijden hebben van vocht.



Detailfoto van de rode Belgische marmer en de vloer in zwarte marmer (Noire de Mazy/Golzinnes) met op de hoeken kleine ruitvormige marmerstukjes in witte carrara.

## Gang neveninkom

---



geïjkvloers

Tussen de neveninkom en de keuken bevindt zich een gang. Langs hier kan men ook naar de eetkamer via een doorslaande deur.

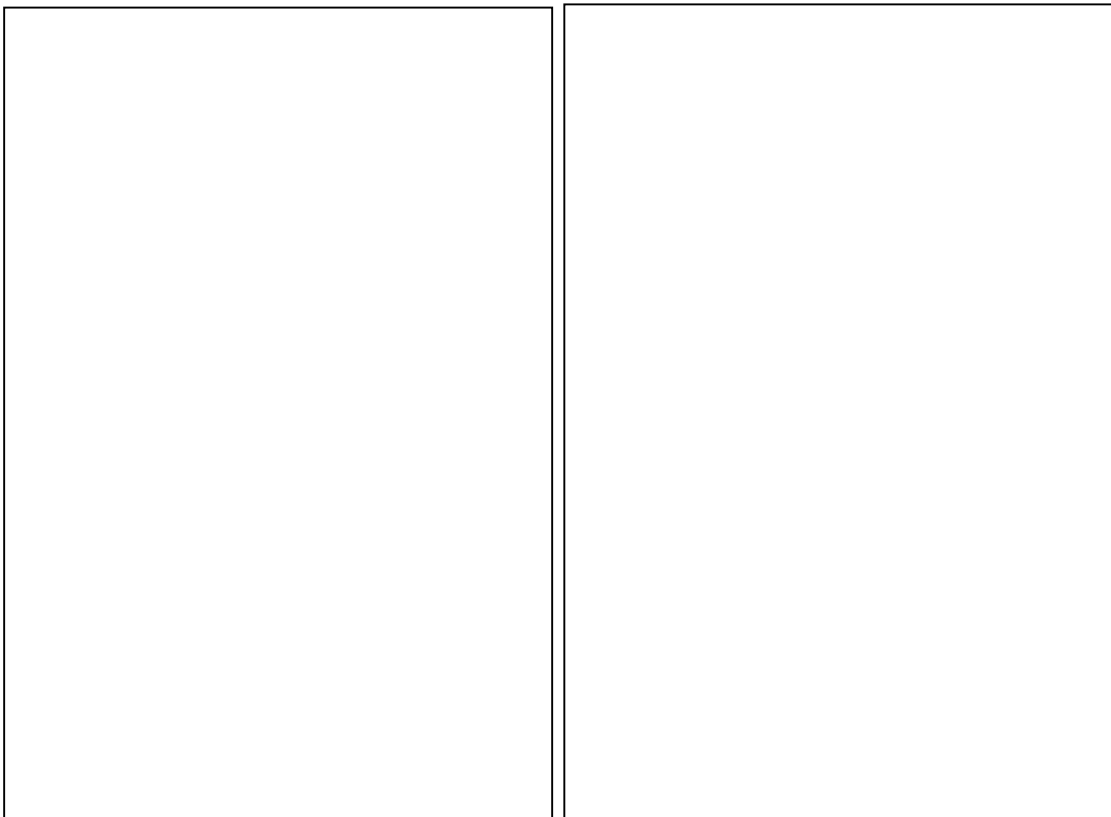


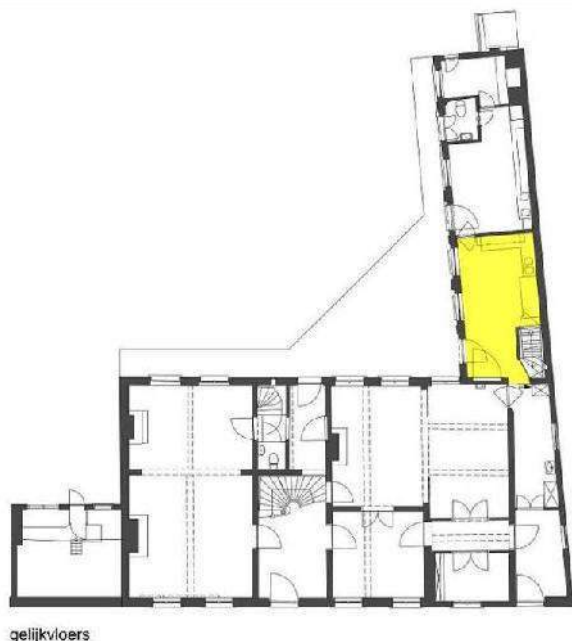
Foto links: zicht op de dubbele deur naar neveninkom.

Foto rechts met respectievelijk links de doorslaande deur naar de eetplaats met veerscharnieren en rechts de schuifdeur naar de keuken.

De wanden zijn bepleisterd en behangen. De wand van de buitengevel is een voorzetwand. Deze doet vermoeden dat de buitenmuren te lijden hebben van vocht.

Vlak bepleisterd plafond met lijstwerk wit geschilderd. Gelijkwaardige natuursteenvloer als de neveninkom. Alles in goede staat.

## Keuken

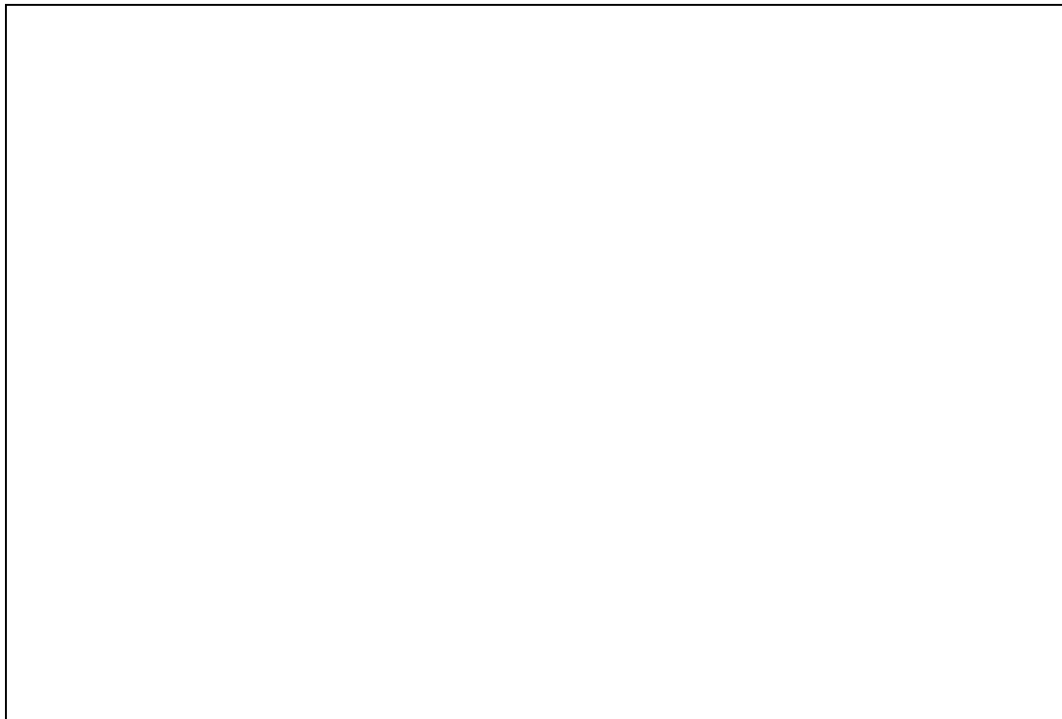


In de dwarse oostelijke aanbouw bevindt zich de keuken, bereikbaar via de gang van de neveninkom. De keuken is onderkelderd, zie hoger. De keldertrap bevindt zich naast de schuifdeur met erboven een trap naar de verdieping.

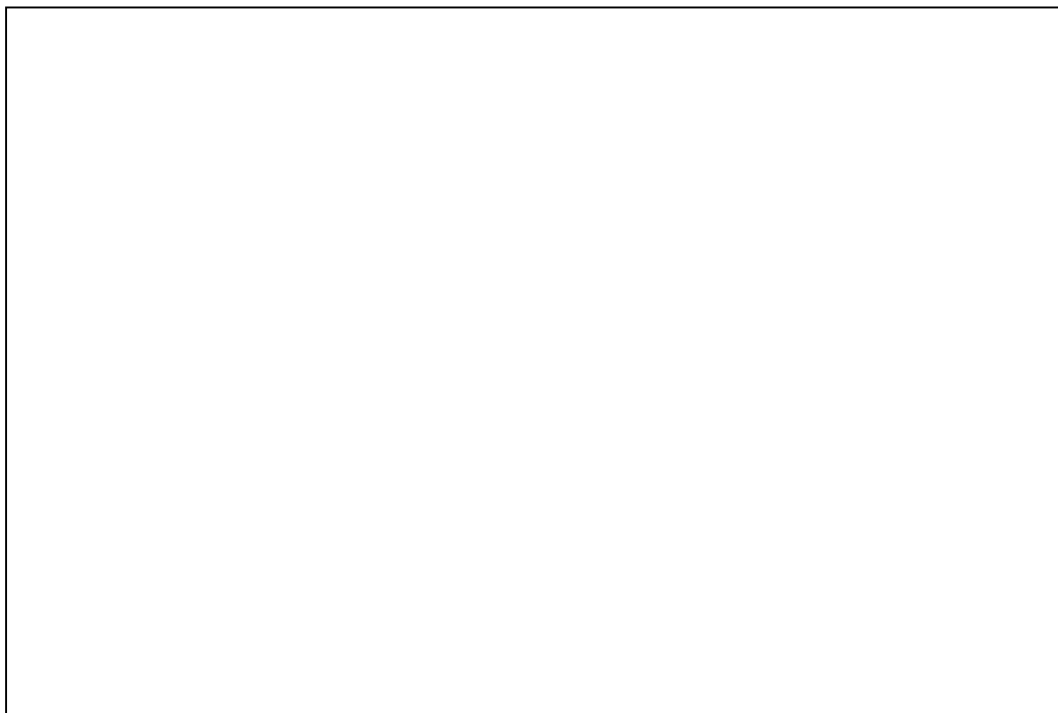


Zicht kant inkom: Aan de linkerkzijde paneeldeur met de verdiepingstrap boven de keldertrap gelegen. Deur met fitsen en porseleinen deurknop. Centraal de schuifdeur naar de gang neveninkom. Vermoedelijk aangepaste deur gelet op de behouden deurkruk. De paneeldeur rechts is een kastdeur. Deze deur is zeer breed en gelijk aan deze van de vensterbreedtes van de achtergevel. Wellicht was dit dus vroeger een venster wat erop wijst dat de dwarse aanbouw mogelijks nog een latere uitbreiding betreft na de oostelijke uitbreiding van de woning met één travee. Deur met fitsen en porseleinen deurknop. De wanden zijn bepleisterd en geschilderd boven een hoge bezetting in witte faiencetegels op een hoge groene geglazuurde plint en bovenaan afgezet met een decoratief boordpatroon tussen groen geglazuurde lijsten. Vlak bepleisterd plafond zonder lijstwerk. Donkergrijze en beige cementtegels in dambord geplaatst. Alles in goede staat.





Aan de tuinzijde in de eerste travee die de hoek vormt met de woning, een brede beplankte buitendeur op klampen met bovenlicht in twee delen en voorzien van diefijzers aan de binnenzijde. De deur hangt met hengsels op duimen. Oud sluitwerk met klinkstel en grendel. Alles in goede staat.

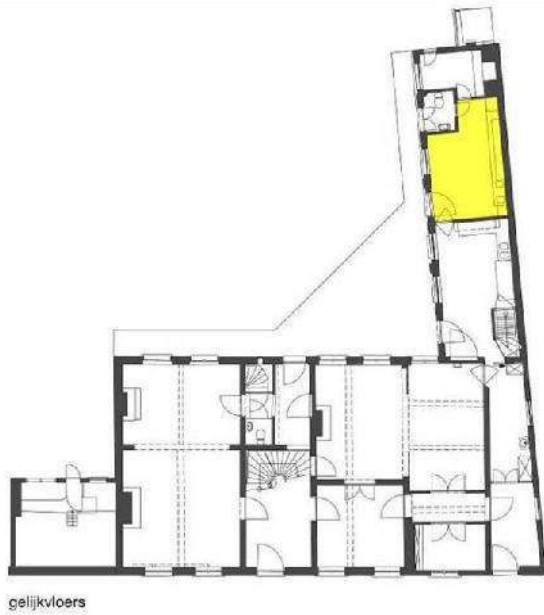


Zicht kant bijkeuken: links behouden paneel deur naar de bijkeuken met klein bovenkastje. Deur voorzien van fitsen en messing deurknop. Centraal brede typische keukenschouw met behouden schouw balk. De achtergrond is ingevuld met faïencetegels. Verder geen bewaarde waardevolle elementen. Alles in goede staat.

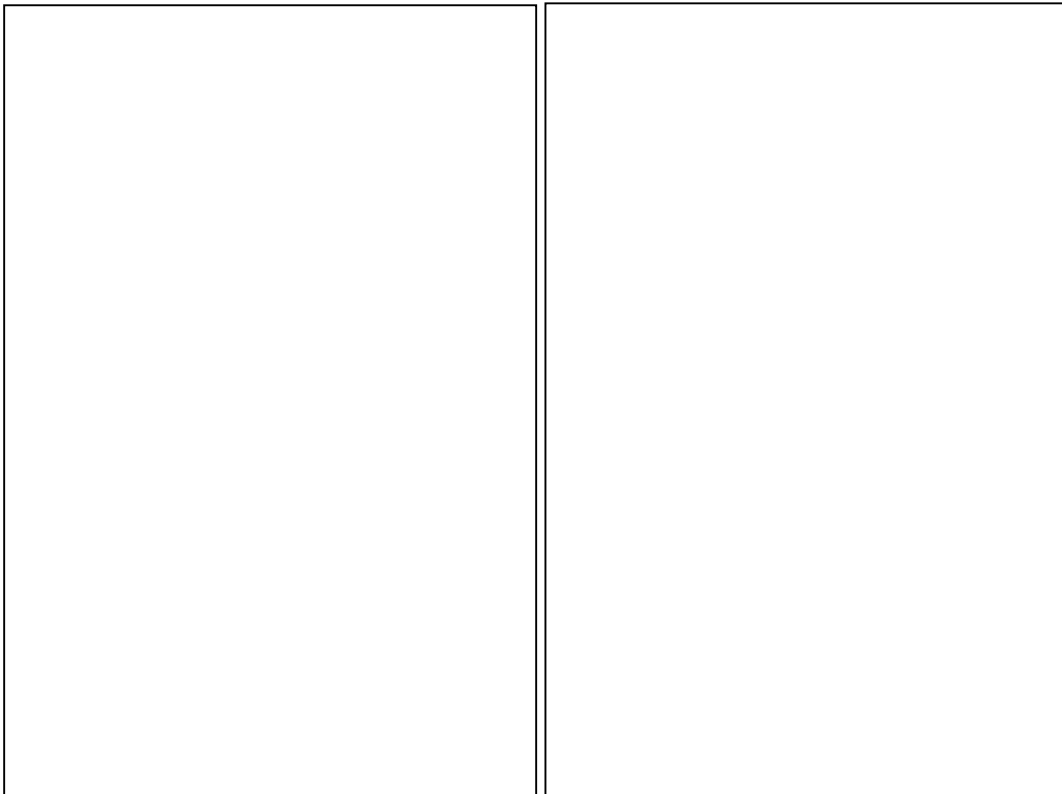


Het buitenschrijnwerk werd hier vervangen door PVC-schrijnwerk met dubbel glas.

## Bijkeuken

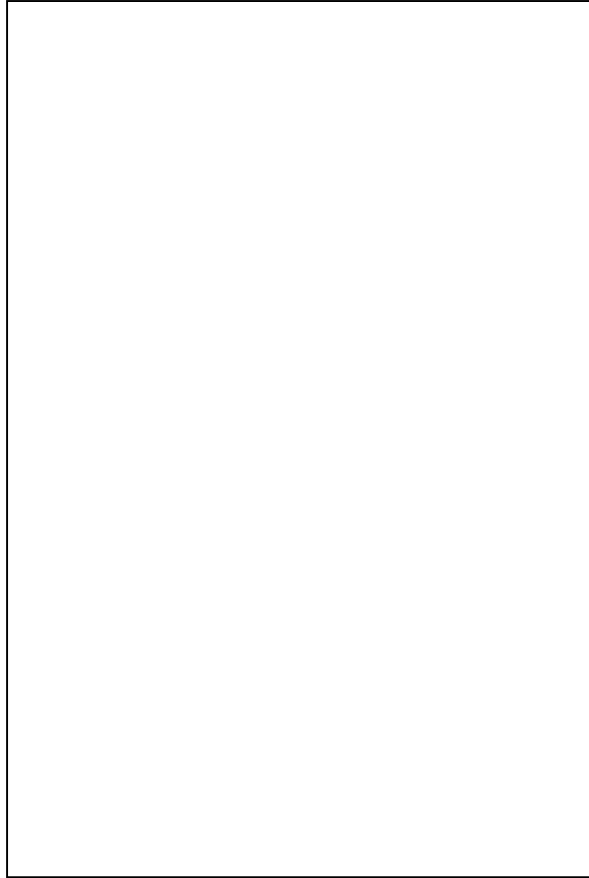


Bijkeuken aan de noordzijde aanpalend aan de keuken met deels ingebouwd afzonderlijke toiletruimte.

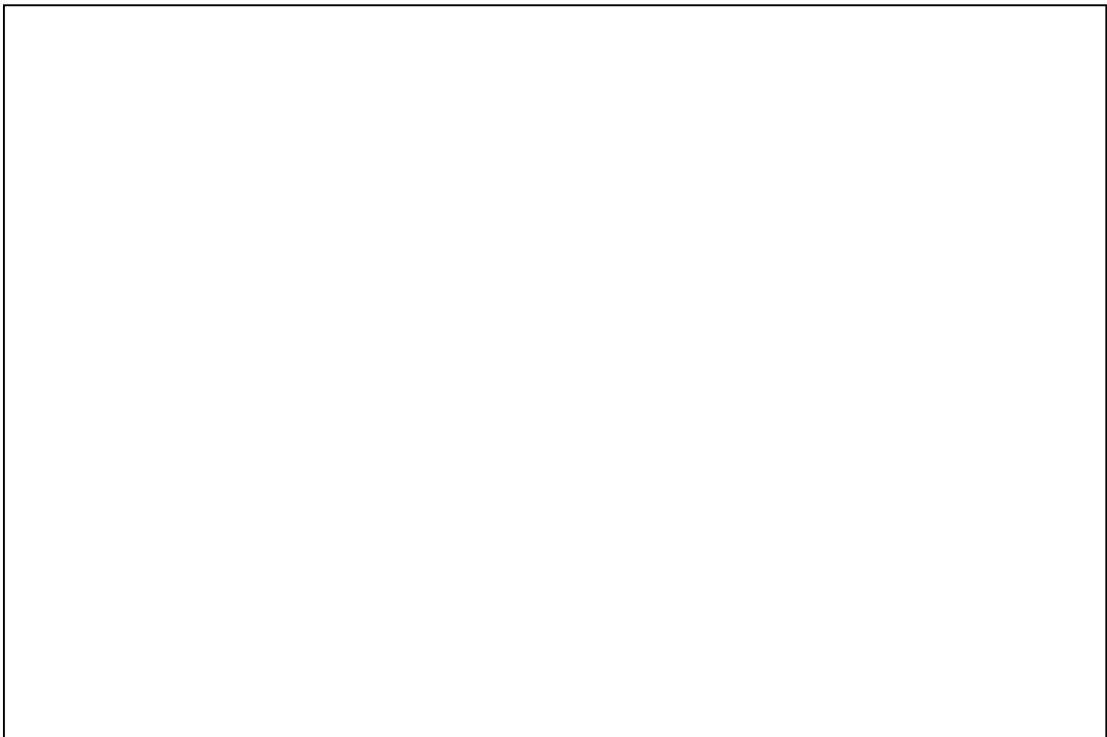


Zicht richting keuken. Gelijkaardige buitendeur als in de keuken kant tuin, opgehangen aan hengsels op duimen. Oud sluitwerk met klinkstel en grendel. Diefijzers aan de binnenzijde.  
Venster met fitsen en pompespagnolet.  
Foto rechts met behouden gootsteen in blauwe hardsteen met in de hoek oude regenwaterpompinrichting.  
De wanden zijn bepleisterd (deels in cementeerwerk) en geschilderd boven een hoge bezetting in witte faiencetegels op een hoge groene geglazuurde plint en bovenaan afgezet met een groen geglazuurde lijst.  
Donkergrijze en beige cementtegels in dambord geplaatst.  
Vlak bepleisterd plafond zonder lijstwerk.





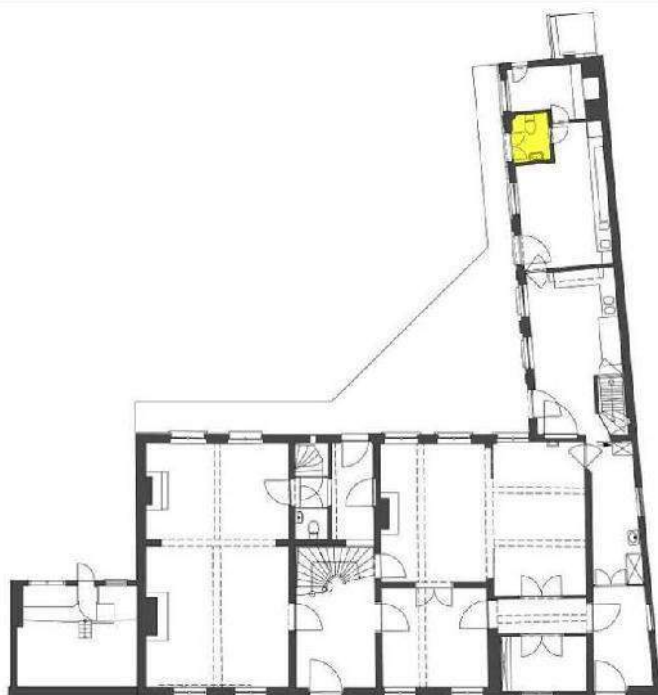
De uitbouw van de sanitaire inrichting met paneeldeur en aansluitend de deur naar een bergplaats.  
Deuren met fitsen, porselein deurknop en metalen deurgreep.



Behouden keukeninrichting aan de oostzijde. De houten kastdeurtjes zijn vermoedelijk hergebruikmateriaal.

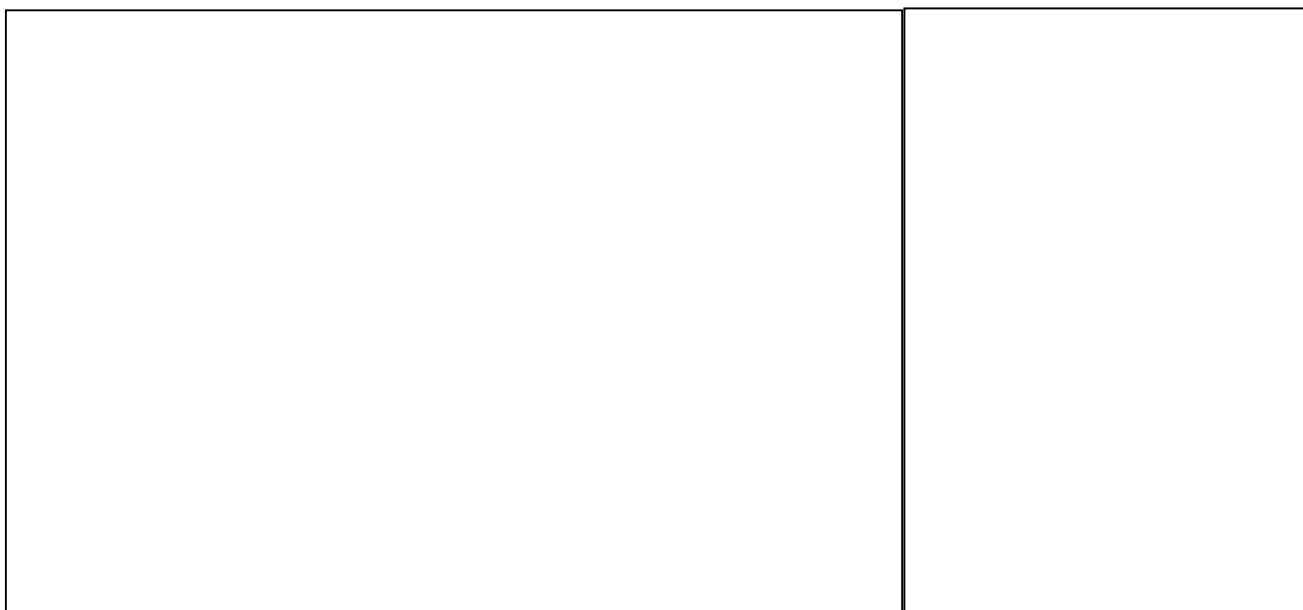
Alles in goede staat behoudens afschilferende verf en los zittende pleisterwerk op de wanden en plafond.

## Toiletruimte



gelijkvloers

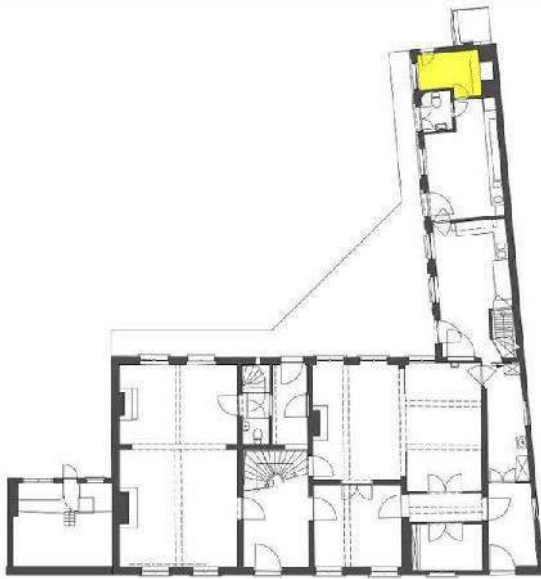
Toiletruimte tussen de bijkeuken en de bergplaats met dubbele buitendeur. Het betreft een latere inrichting.



De wanden zijn volledig bezet in witte faïencetegels. Vlak bepleisterd plafond zonder lijstwerk. Decoratieve cementtegelvloer met afboording.  
Rechts: beplankte klampendeur in twee delen met bovenlicht in twee delen. De deuren zijn opgehangen met duimhengsels en voorzien van twee metalen horizontale sluitlatten.  
Verweerde toestand.

## Bergplaats

---



gelijkvloers

Aansluitend op de bijkeuken een bergplaats met stookinrichting. Vermoedelijk betrof dit een wasplaats. Smalle buitendeur aan de noordzijde.

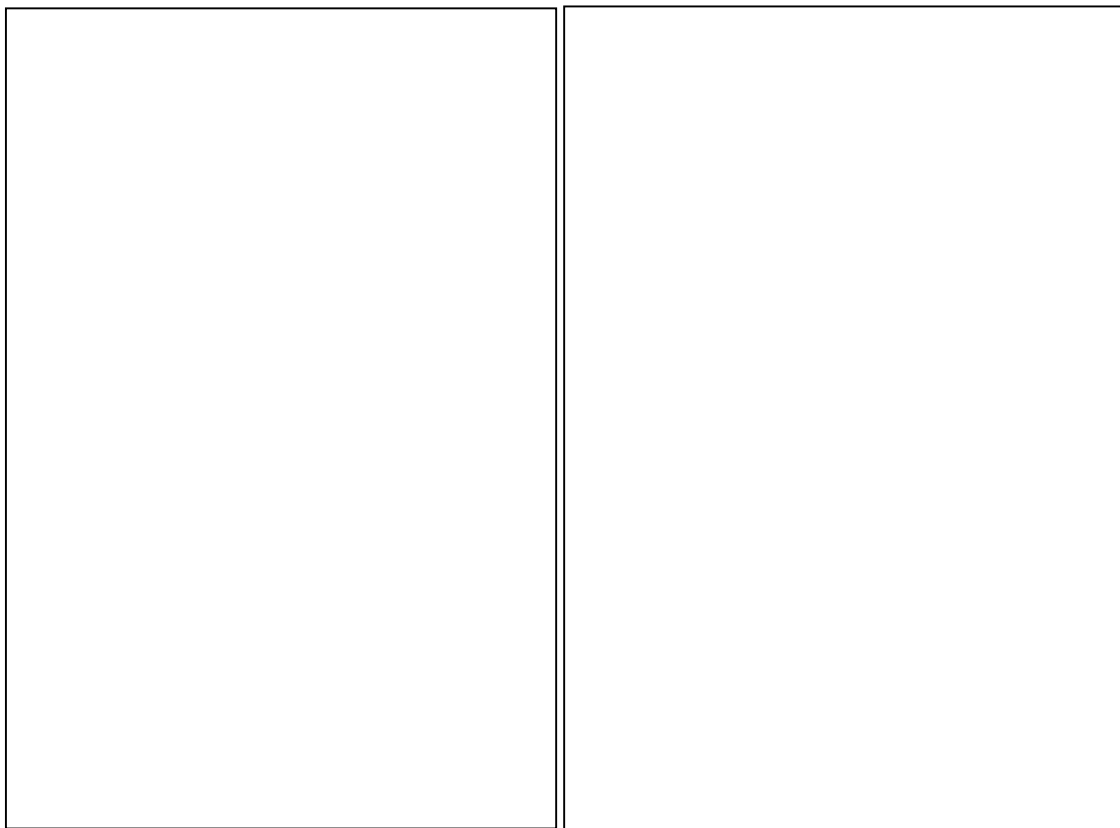
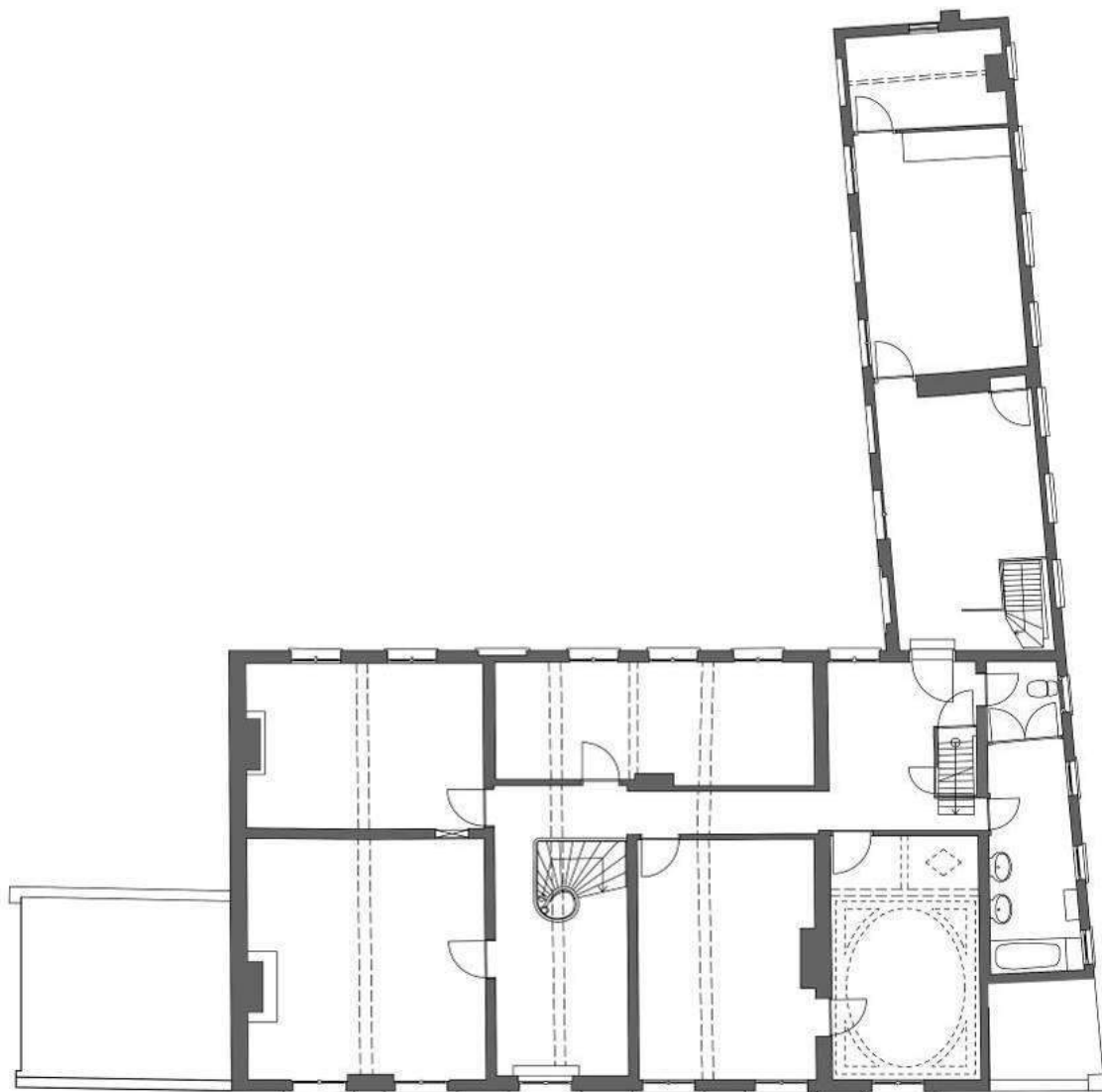


Foto links van de brede schouw met haardlijst. Centrale verdiepte opening tussen gemetselde wangen. Links en rechts houten paneeldeurtjes.  
Foto rechts met behouden sterk verweerde gebakken aarde tegels.  
De wanden en het plafond zijn bepleisterd en geschilderd, verweerde toestand.



## VERDIEPING

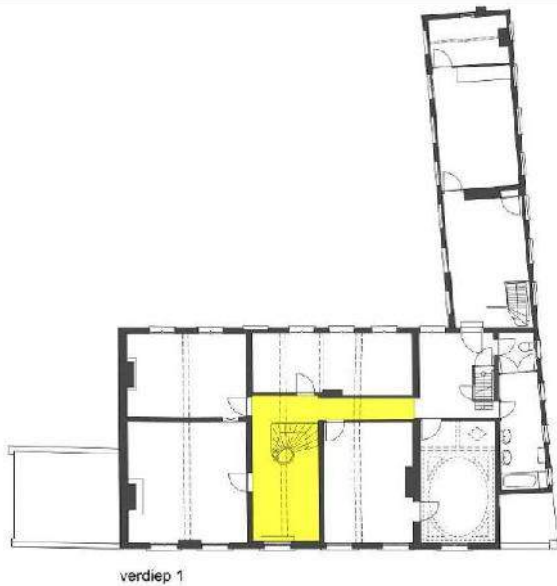


verdiep 1

Ook op de bovenverdieping is de 18de-eeuwse indeling van het oorspronkelijke woonhuis nog af te lezen.

Bij de latere uitbreiding aan de oostzijde werd een nieuwe gang of verbinding gemaakt met de oude trappenhal.

## Nachthal/overloop



Boven de centrale inkomhal gelegen nachthal met aan de oostzijde aansluitende gang. Deze laatste betreft een wijziging. Deze doorgang naar de latere oostelijk uitbreiding is een 20<sup>ste</sup> eeuwse aanpassing. Voorheen gaven alle kamers dus uit op de nachthal.

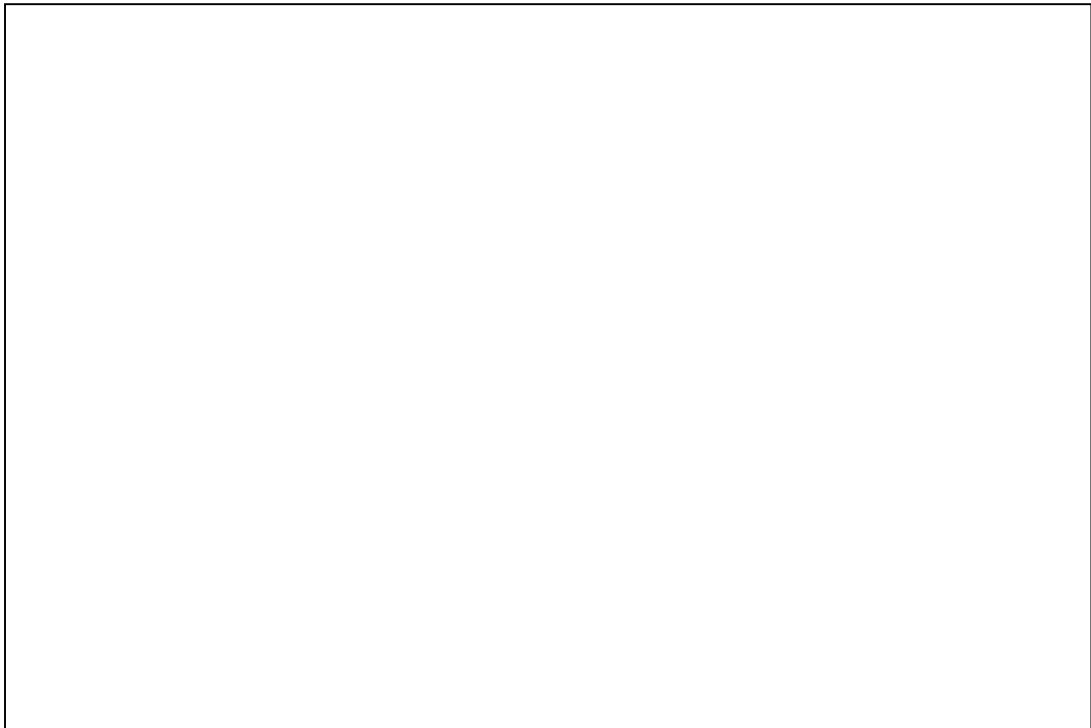
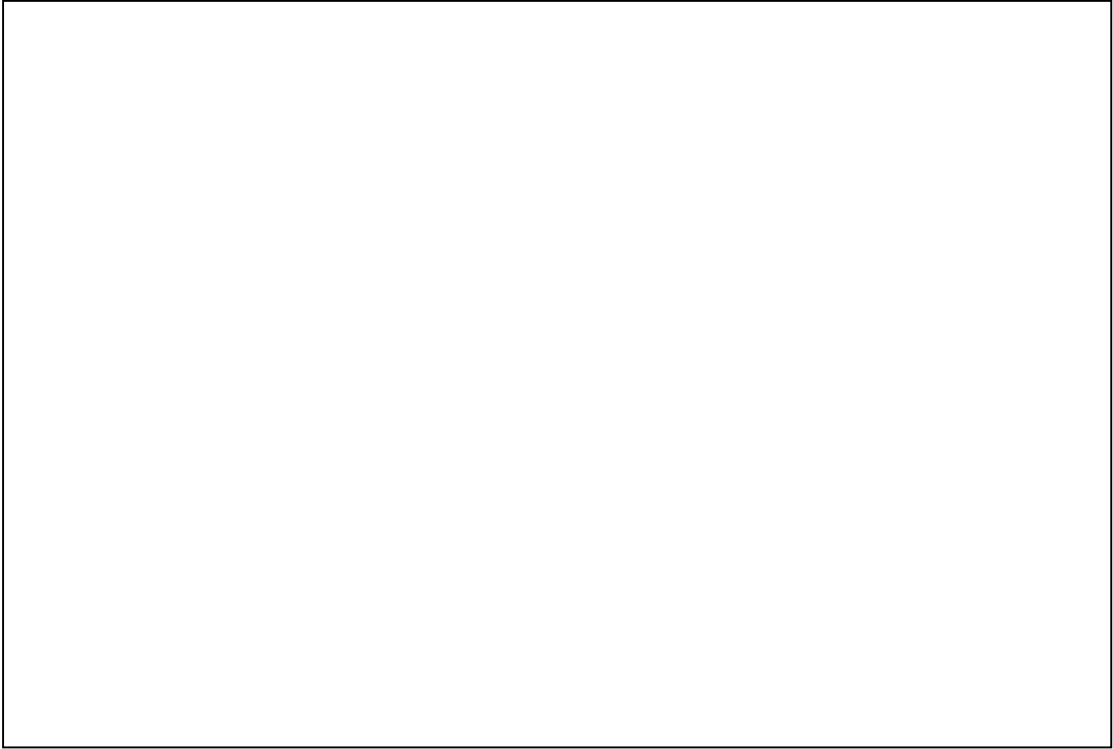
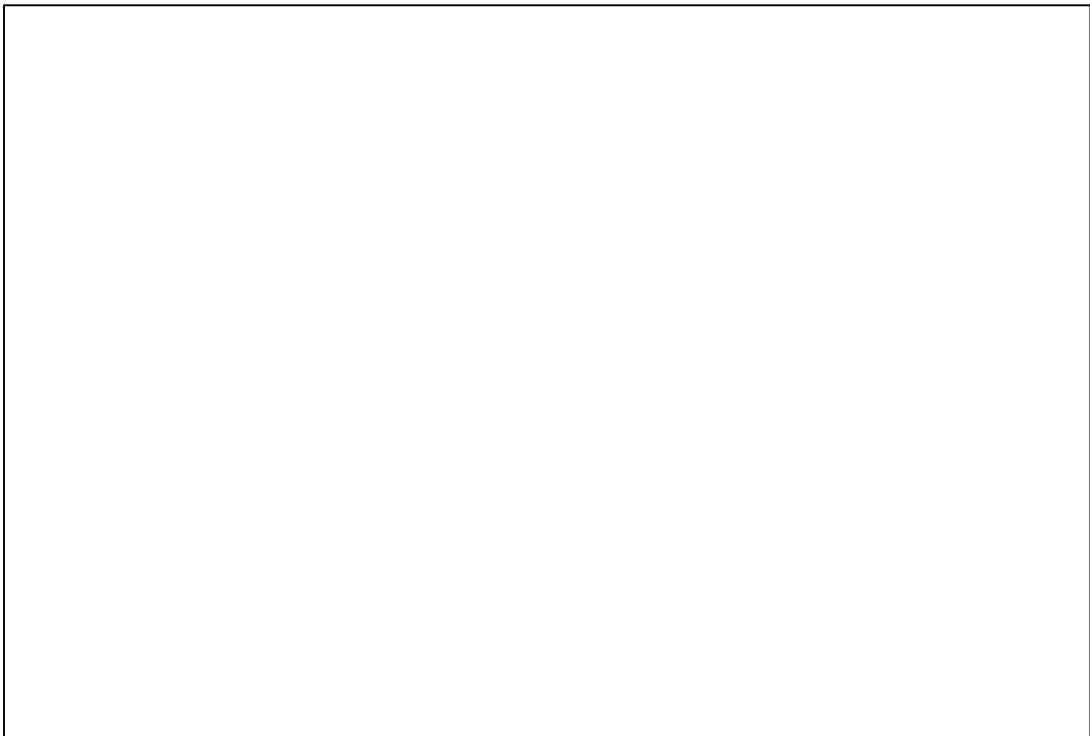


Foto zicht naar de tuinzijde.

De wanden zijn bepleisterd en behangen. Het plafond is opgedeeld in twee uitgepleisterde gelijke velden met rondom rond lopende plafondblijsten. Zichtbare doorhangende moerbalk vlak uitgepleisterd zonder verdere afwerking. Alles wit geschilderd. Behouden paneeldeuren op paumelles, oud sluitwerk. Eiken parketvloer met afboording idem als deze op het gelijkvloers t.h.v. het klein salon en eetplaats. Het betreft een 20<sup>ste</sup> eeuwse renovatie. Alles in goede staat.

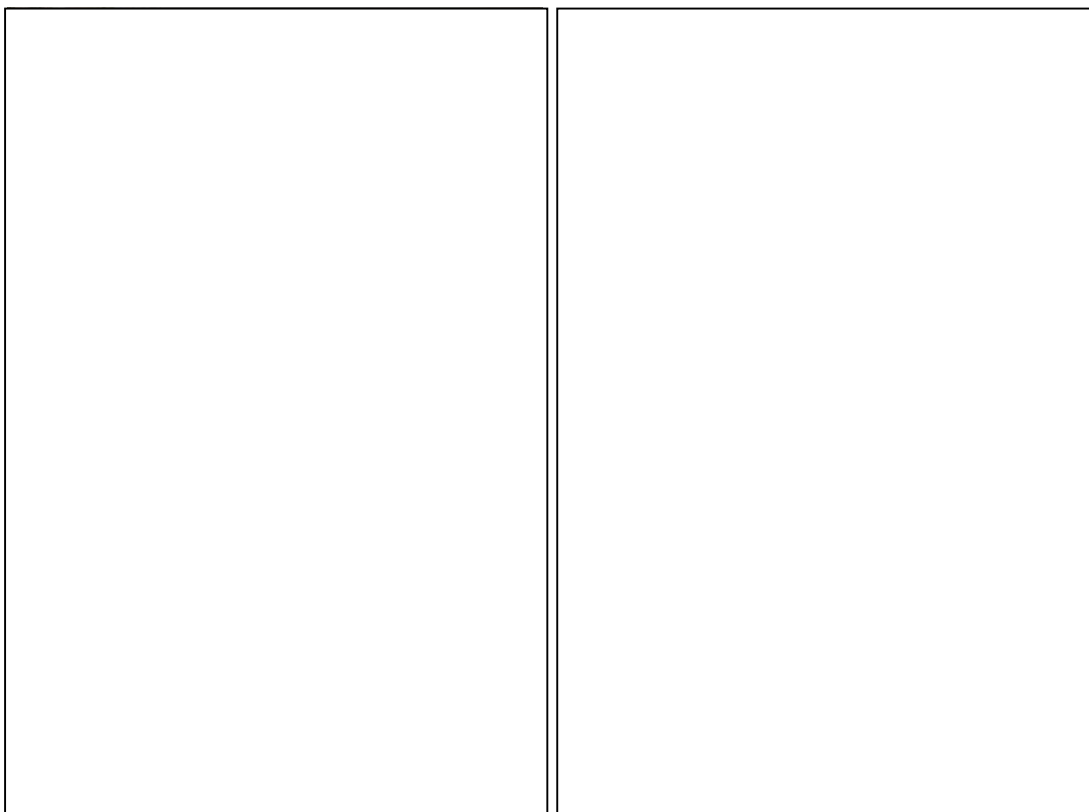


Zicht naar de straatzijde.



Sierlijke houten Engelse eikenhouten draaitrap met smalle gebogen handgreep op fijne metalen balusters, grijs geschilderd, idem rond het trapgat. Gebruiksslijtage t.h.v. de handgreep en balusters.





Links het zicht vanuit de traphal naar de oostzijde en rechts de omgekeerde richting. Bij het maken van de doorgang werd ook de eiken parketvloer geplaatst. Doorhangende moerbalk met lijstwerk. Alles in goede staat.

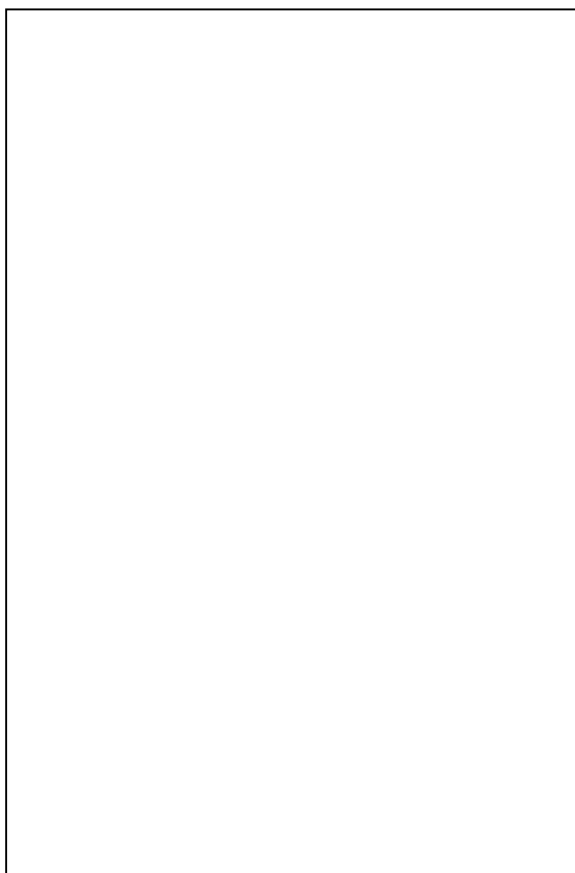
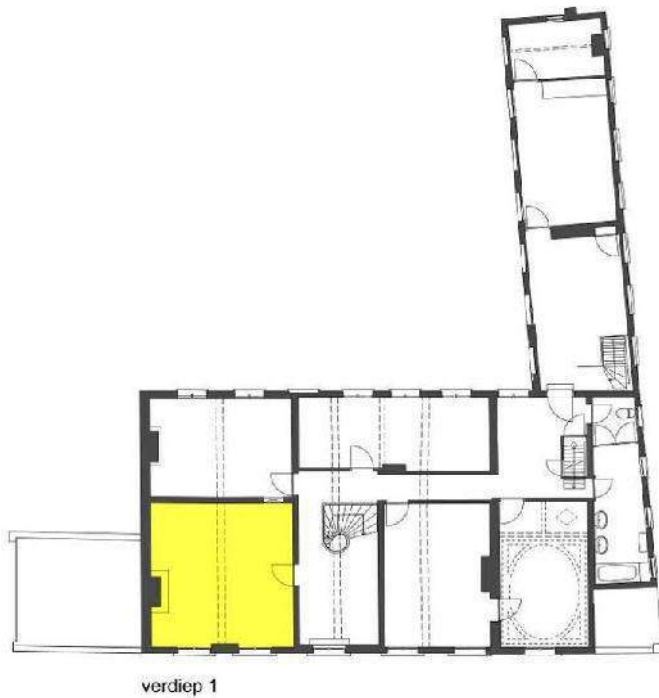


Foto kant straatzijde van het T-venster zonder kleinhouten. De moerbalk van het plafond ligt op het buitenschrijnwerk. Venster met fitsen en pompespagnolet. Ook aan de binnenzijde is te zien dat het schrijnwerk is verweerd.

## Slaapkamer 1



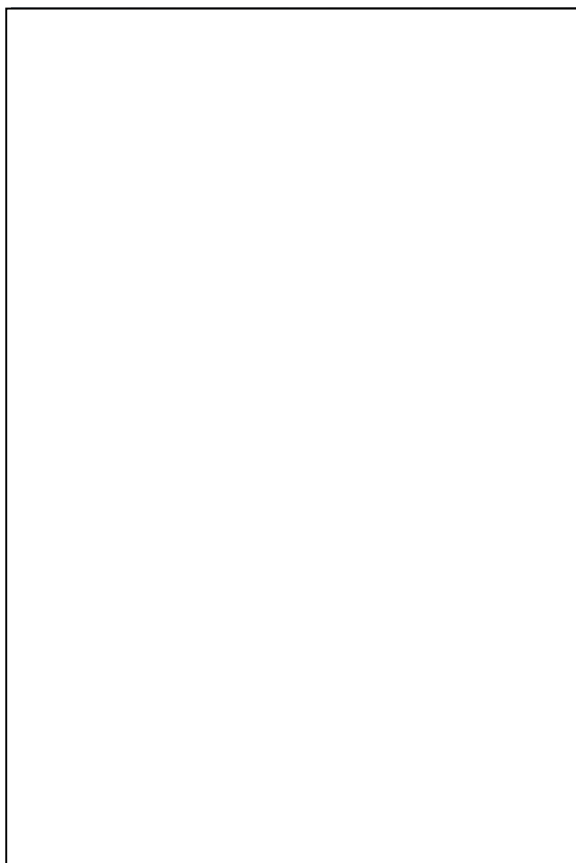
Westelijke slaapkamer aan de straatzijde boven het groot salon.  
Aan de noordzijde bevindt zich een verdiepte kast. Mogelijks was dit voorheen een verbindingsdeur met de andere kamer.



Foto zicht naar de straatzijde. Twee vensters aan de straatzijde, uitvoering met fitsen en pompespagolet.

De wanden zijn bepleisterd en geschilderd. Het plafond is opgedeeld in twee uitgepleisterde gelijke velden met rondom rond lopende plafondlijsten. Zichtbare doorhangende moerbalk vlak uitgepleisterd zonder verdere afwerking. Behouden paneeldeuren op paumelles, oud sluitwerk. Vast tapijt op oude plankenvloer.

Alles in goede staat behoudens afschilferende verf in de zuidwestelijke plafond hoek ten gevolge van waterinfiltratie.



Aan de westzijde behouden 19<sup>de</sup> eeuwse schouw in zwart/grijze Sint-Anna marmer.

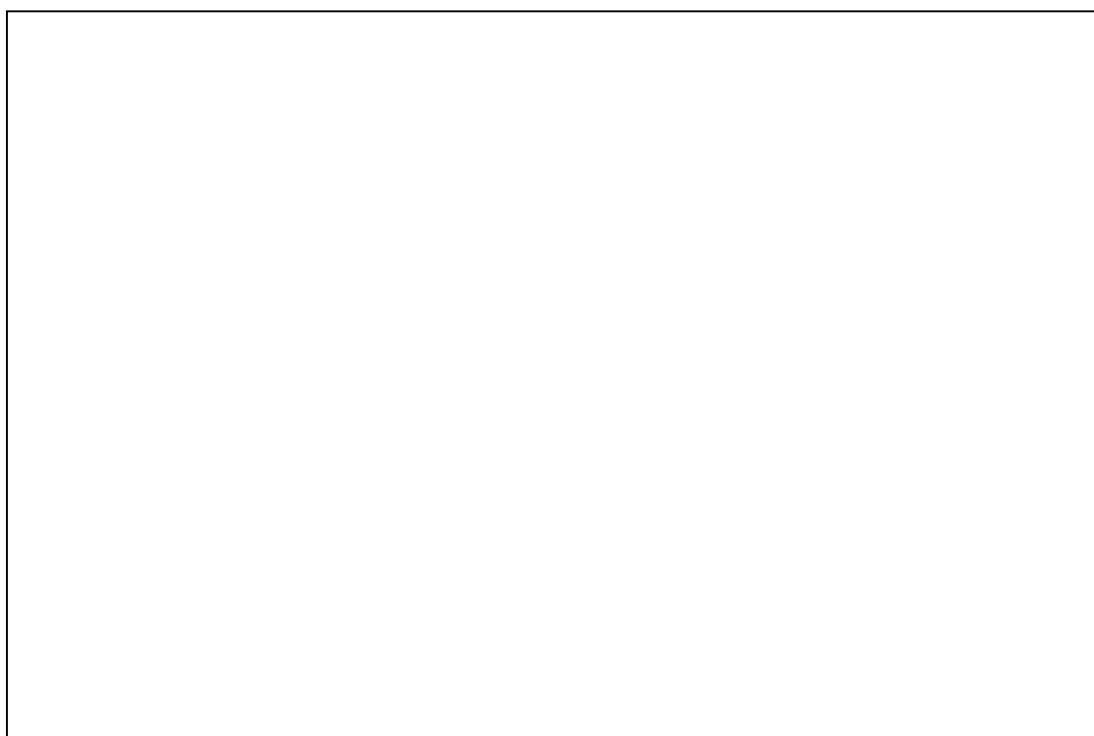


Foto na de ontmanteling van de zones en materialen aangetast door de huiszwam.  
Rechts zien we een bezetting in cement en een verkleuring die wijst op de aanwezigheid van een vroeger latwerk. Gelet op de westelijke oriëntatie van deze muur vermoedelijk pogingen om de muren droog te houden.



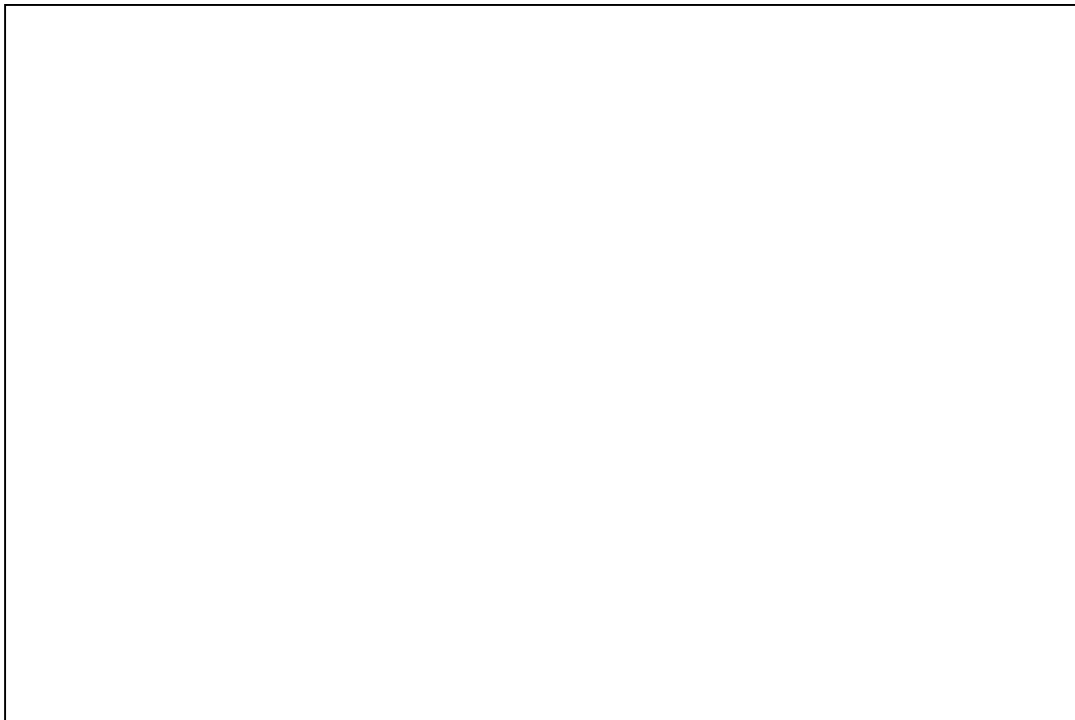
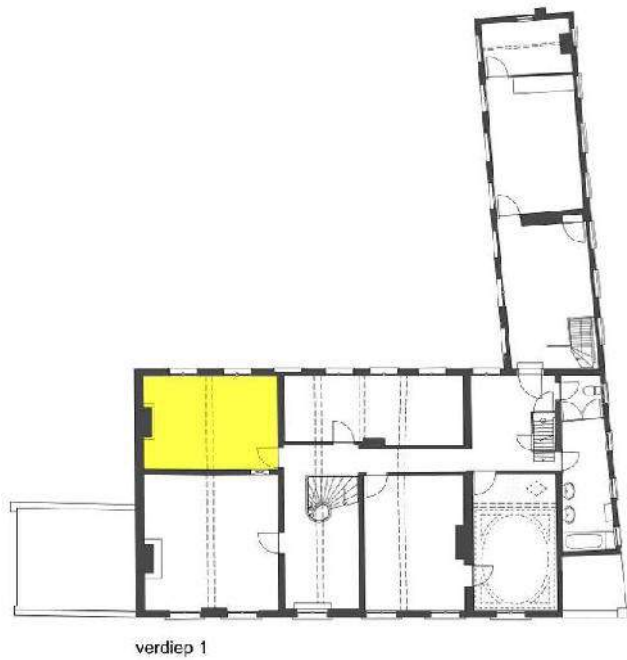


Foto na de ontmanteling van de zones en materialen aangetast door de huiszwam.

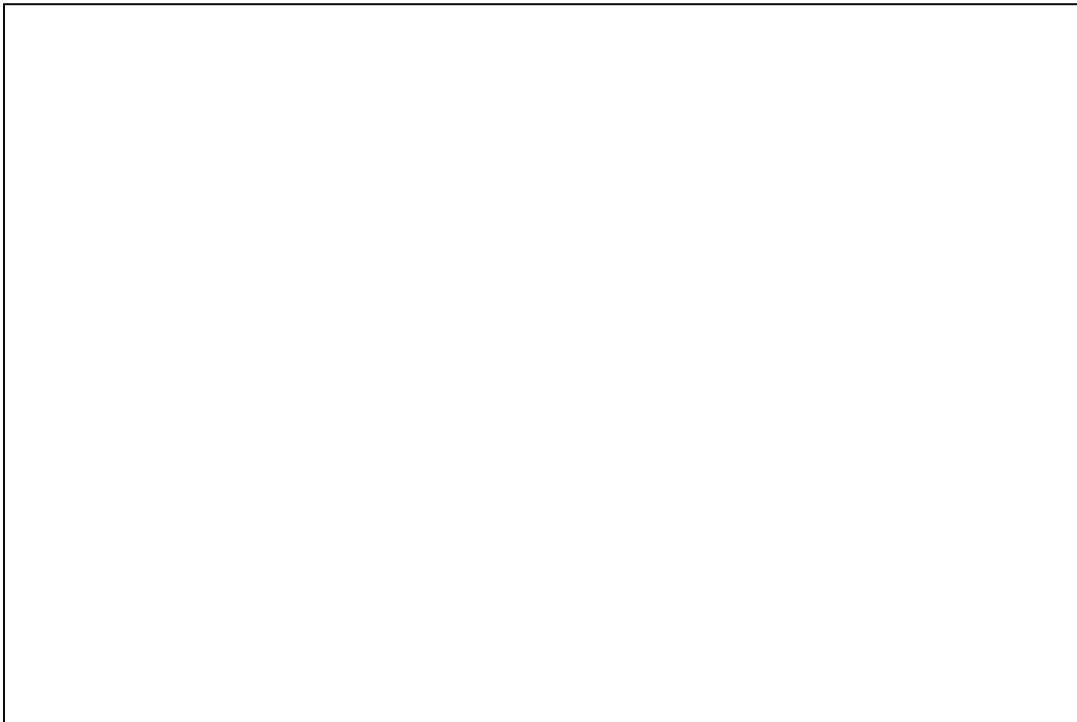
We zien een raveelbalk t.h.v. de vloer in de zuidwestelijke binnenhoek. De reden hiertoe is niet duidelijk. Mogelijks kan er een schouw gestaan hebben maar hieromtrent zijn er geen bewijzen.

## Slaapkamer 2

---



Slaapkamer aan de noordwestzijde boven de aanpalende ruimte van het groot salon.



De wanden zijn bepleisterd en behangen. Het plafond is opgedeeld in twee uitgepleisterde gelijke velden met rondom rond lopende plafondlijsten. Zichtbare doorhangende moerbalk vlak uitgepleisterd zonder verdere afwerking. Behouden paneeldeuren op paumelles, oud sluitwerk. Vast tapijt op oude plankenvloer.

Aan de westzijde behouden 19<sup>de</sup> eeuwse schouw in zwart/grijze Sint-Anna marmer, zelfde als deze in de slaapkamer vooraan.

Alles in goede staat.

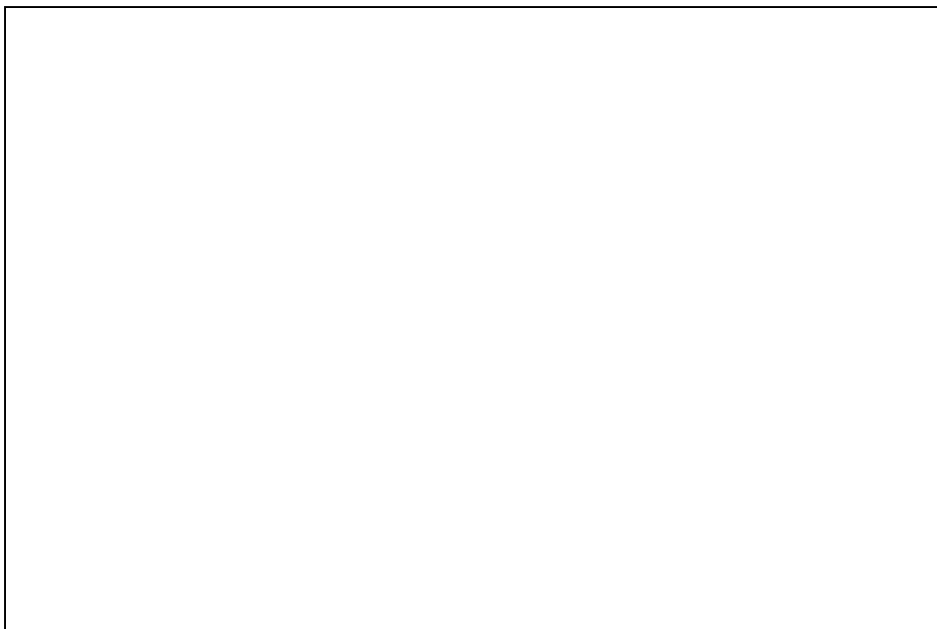


Foto kant nachthal. Rechts van de toegangsdeur de oude verbindingsdeur met de kamer vooraan.

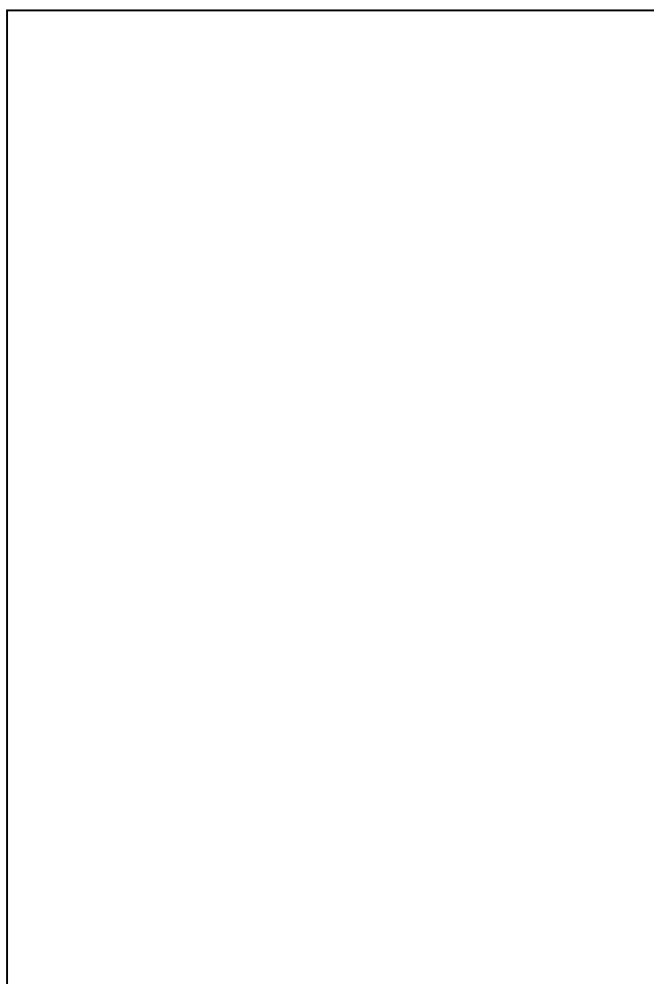


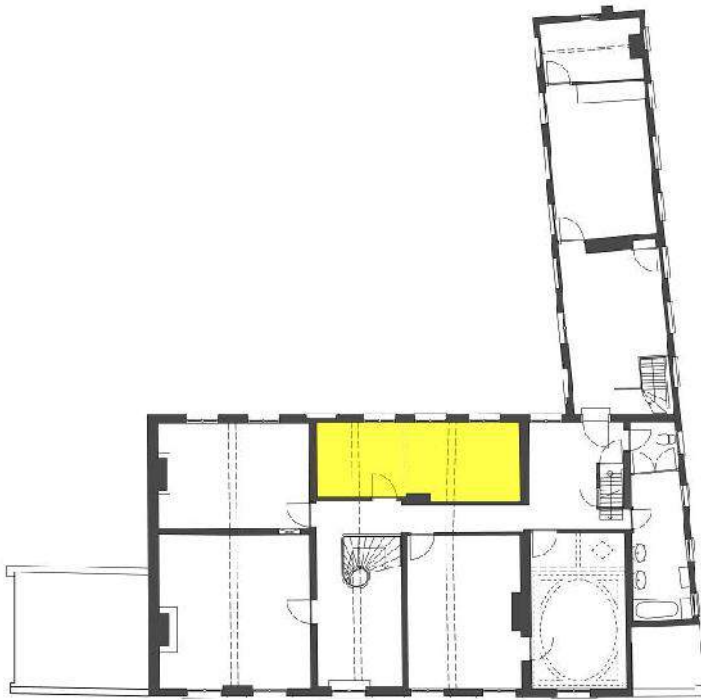
Foto kant tuinzijde van het buitenschrijnwerk met 6 verdelingen, kleinhouten in metaal geschilderd. De vleugels zijn opendraaiend maar voorheen betrof dit een schuifraam. We zien dit duidelijk aan de detaillering. De opengaande delen liggen achteruit t.o.v. het bovenlicht. Het bovenlicht werd ook aangepast met een smaller inzetkader.

Deze vensters zijn van latere datum als deze aan de straatzijde. Uitvoering met fitsen en pomespagnolet.

Ook later aangebrachte rolluiken.



## Slaapkamer 3



verdiep 1

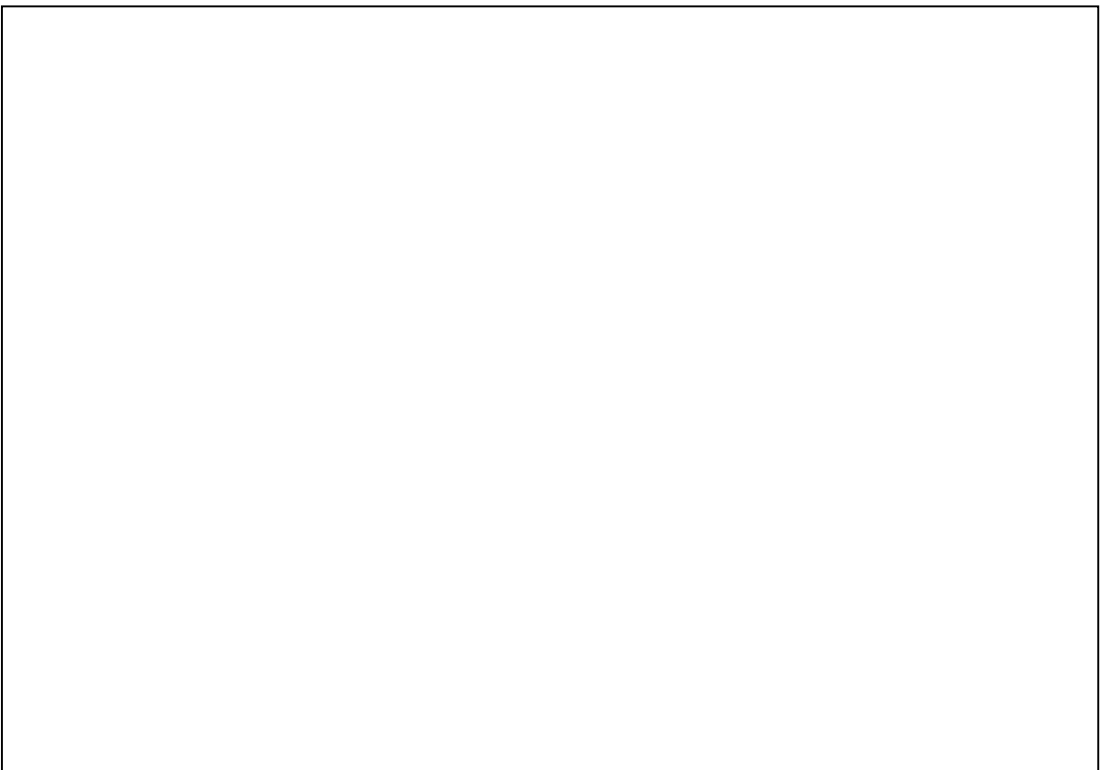
Ondiepe slaapkamer aan de noordzijde bestaande uit drie smalle traveeën en één brede. Hoogst waarschijnlijk gelet op de configuratie van de kamer bestond deze uit twee delen waarbij het oostelijk deel aansloot bij de kamer aan de straatzijde.



De wanden zijn bepleisterd en behangen. Het plafond is opgedeeld in vier uitgepleisterde ongelijke velden met rondom rond lopende plafondlijsten. Zichtbare doorhangende moerbalken vlak uitgepleisterd zonder verdere afwerking. Behouden paneeldeuren op paumelles, oud sluitwerk. Vast tapijt op oude plankenvloer. Aan de zuidzijde later geplaatste éénvoudige schouw in carraramarmer, gebouwd boven deze van het klein salon. Buitenschrijnwerk idem als deze van de aanpalende slaapkamer aan de tuinzijde. Alles in goede staat.

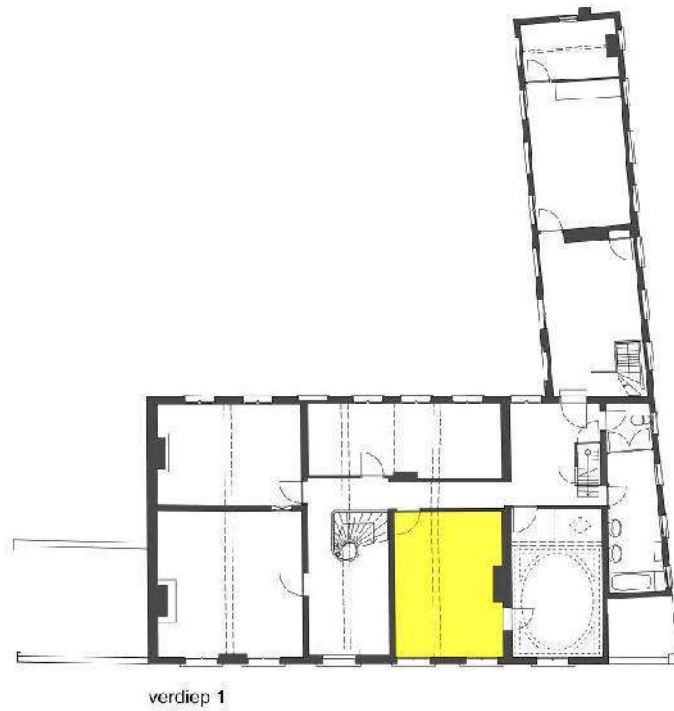


De kamer heeft vier vensters aan de tuinzijde. Ook hier betrof het voorheen schuifvensters die werden aangepast met opendraaiende vleugels met pompespagnolet. Later aangebrachte rolluiken.

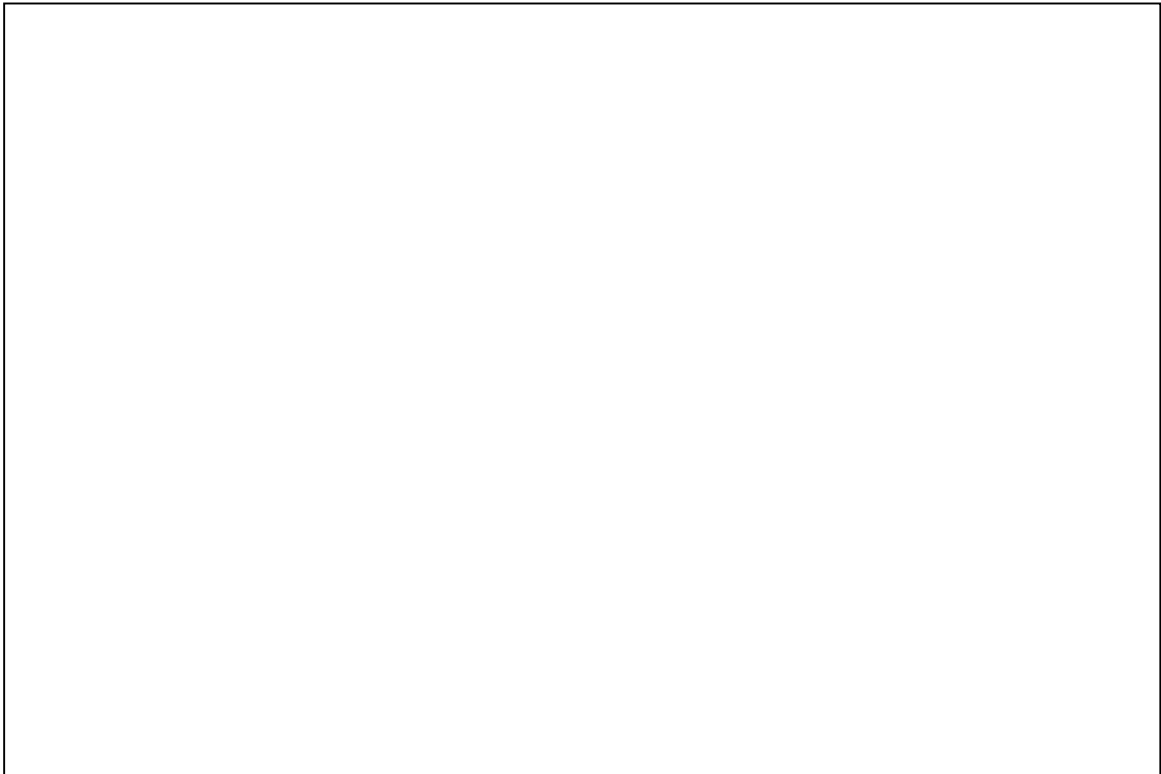


Detail van het raam. De opengaande delen liggen achteruit t.o.v. het bovenlicht. De zijdelingse slagen van het schuifstelsel zijn zowel centraal als zijdelings nog duidelijk zichtbaar.

## Slaapkamer 4



Aan de oostzijde gelegen slaapkamer die uitgaat op de straatzijde. De kamer gaf rechtstreeks uit op de nachthal en werd versmald i.f.v. de doorgang aan de noordzijde. De kamer staat in verbinding met de slaapkamer van de oostelijke aanbouw.

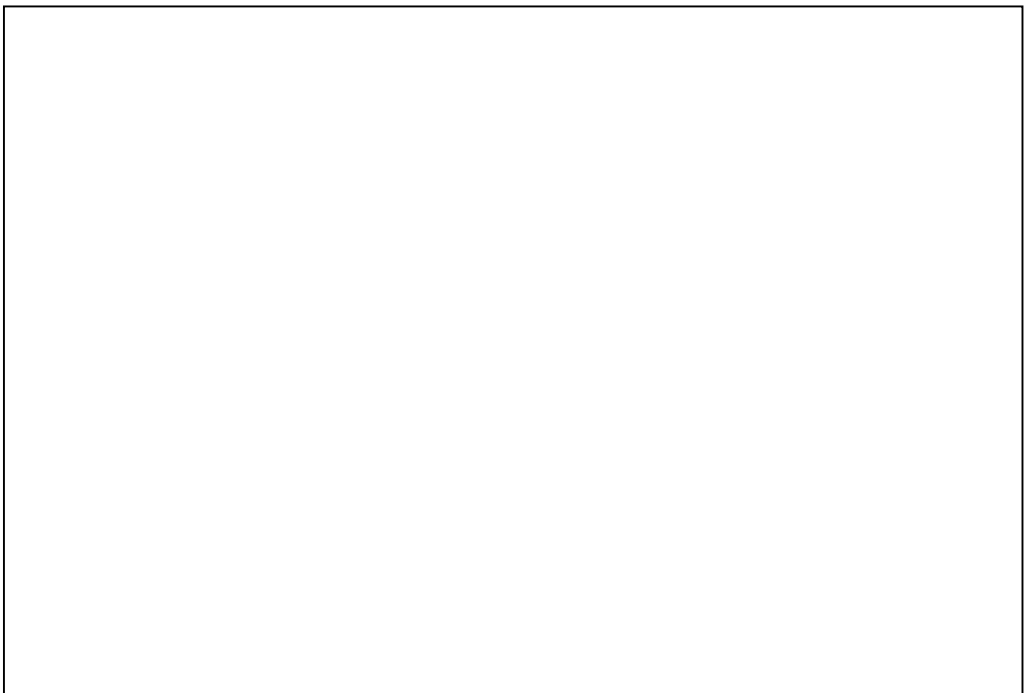


De wanden zijn bepleisterd en behangen. Het plafond is opgedeeld in twee uitgepleisterde ongelijke velden met rondom rond lopende plafondblijsten. Zichtbare doorhangende moerbalken vlak uitgepleisterd zonder verdere afwerking. Behouden paneeldeuren op paumelles, oud sluitwerk. Vast tapijt op oude plankenvloer. Alles in goede staat.





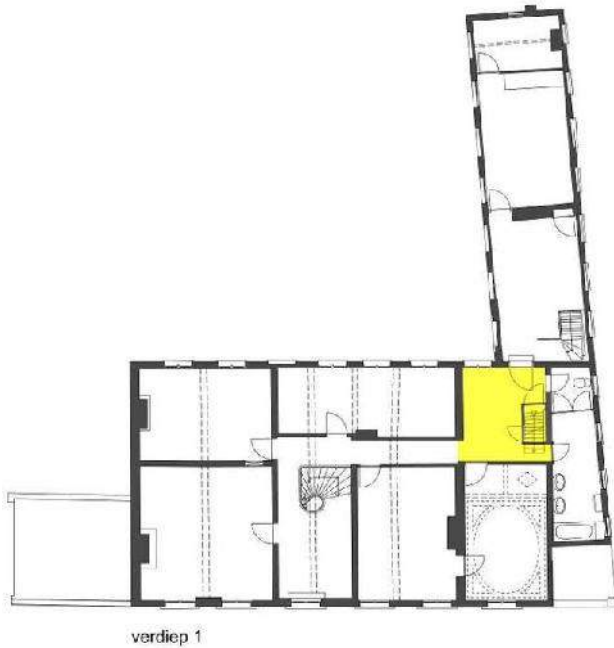
Aan de oostzijde later ééenvoudige schouw in zwarte marmer. Dubbel venster aan de straatzijde met fitsen en pompespagnolet.



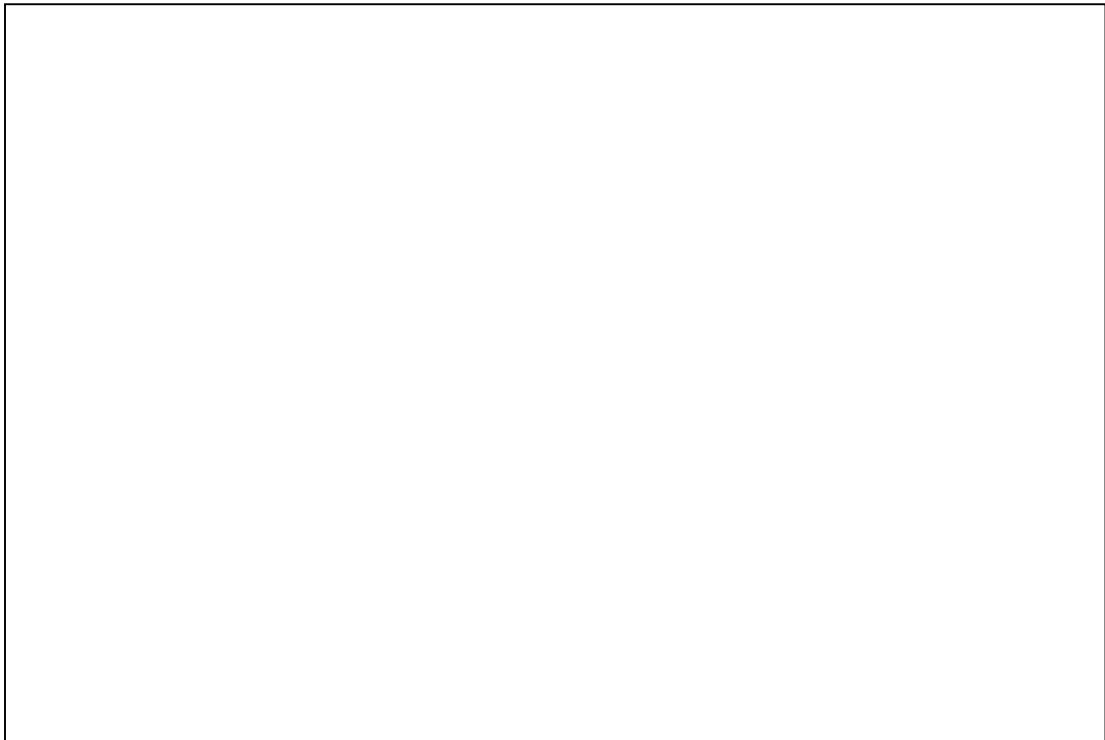
De aanpassingswerken aan de plint geven de exacte plaats aan van de vroegere deur naar de nachthal.

## Oostelijke nachthal/overloop

---



De doorgang geeft uit op een tweede nachthal aan de oostzijde. Van hieruit bereikt men naast de slaapkamer aan de straatzijde, de sanitaire ruimtes aan de oostzijde en de dwarse aanbouw. Hier bevindt zich ook de zoldertrap. Eén venster aan de tuinzijde idem uitvoering als de overige aan de tuinzijde.

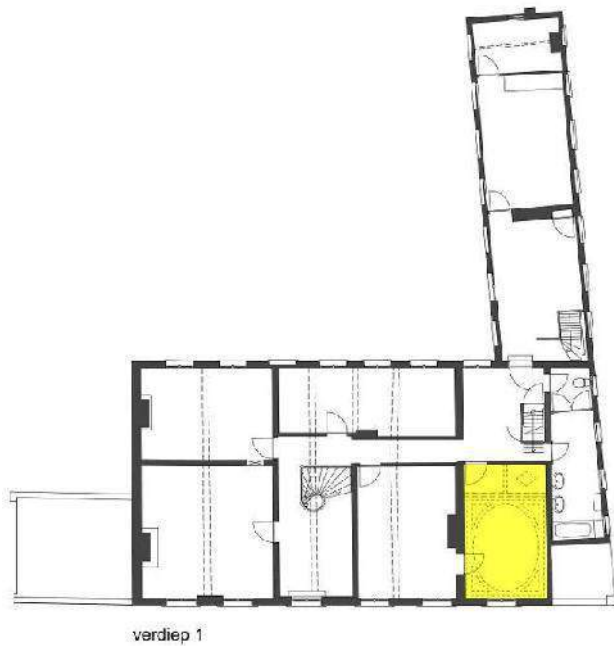


Respectievelijk van links naar rechts, brede deur naar de dwarse aanbouw, toiletruimte, bergruimte onder zoldertrap en badkamer.

De bredere deur naar de dwarse aanbouw wijst ook hier wellicht op de aanwezigheid van een oorspronkelijk venster op die plaats.

De wanden zijn bepleisterd en behangen. Vlak bepleisterd en geschilderd plafond. Behouden paneeldeuren op fitsen, oud sluitwerk. Eiken parketvloer met afboording idem als van de centrale nachthal en doorgang. Alles in goede staat.

## Slaapkamer 5



Grote slaapkamer in de rechts aanbouw bereikbaar vanuit de nachthal een de noordzijde en de aanpalende slaapkamer. De plafondindeling geeft aan dat de kamer werd aangepast aan de noordzijde.

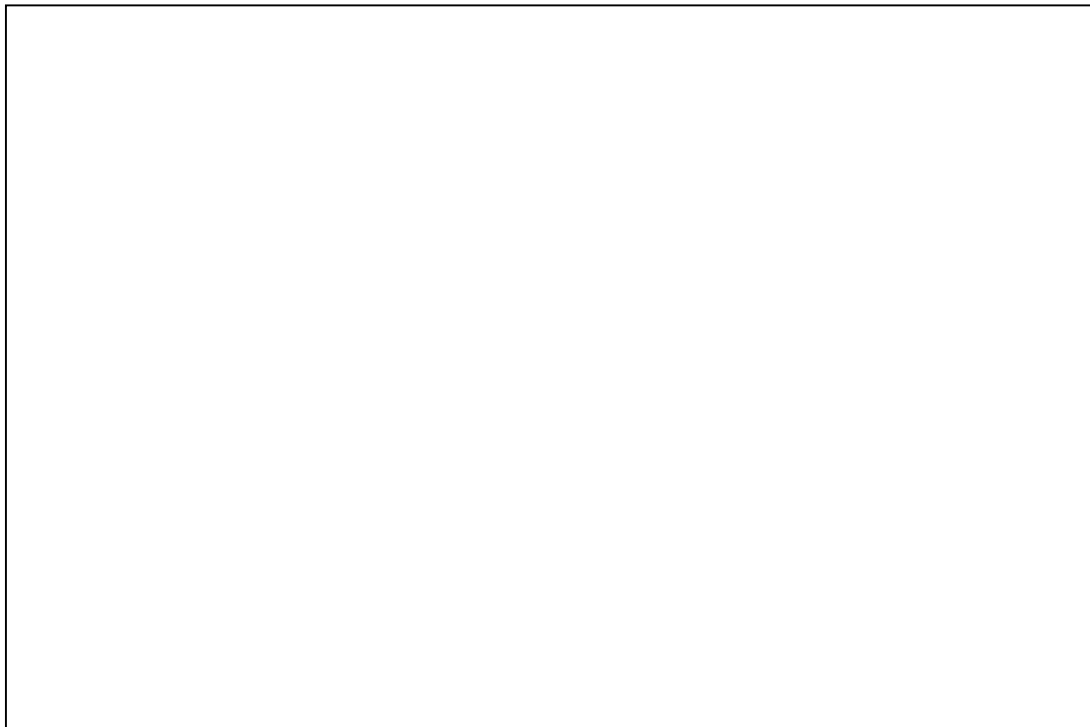


Foto kant nachthal: Het plafond heeft één groot veld met een licht verdiep ovaalvormig aftekening en hoekvelden. Kant nachthal een smalle travee opgedeeld in twee met één ruitvormige centrale decoratief element.

De wanden zijn bepleisterd en behangen. Het plafond is opgedeeld in twee uitgepleisterde ongelijke velden met rondom rond lopende plafondlijsten. Zichtbare doorhangende moerbalken vlak uitgepleisterd zonder verdere afwerking. Behouden paneeldeur met fitsen, oud sluitwerk. Vast tapijt op oude plankenvloer. Er is geen schouw aanwezig. Alles in goede staat.



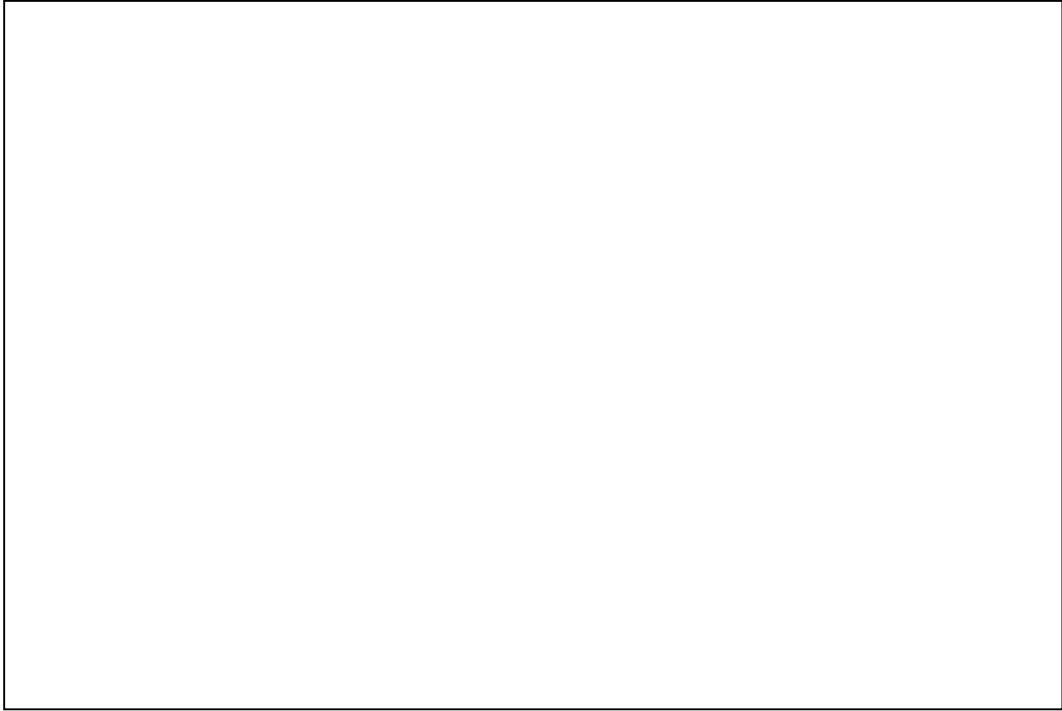


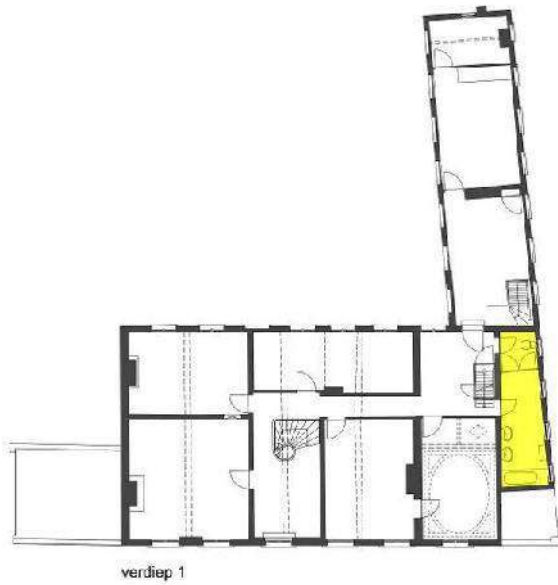
Foto kant straatzijde. Eén venster aan de straatzijde met fitsen en pompespagnolet.



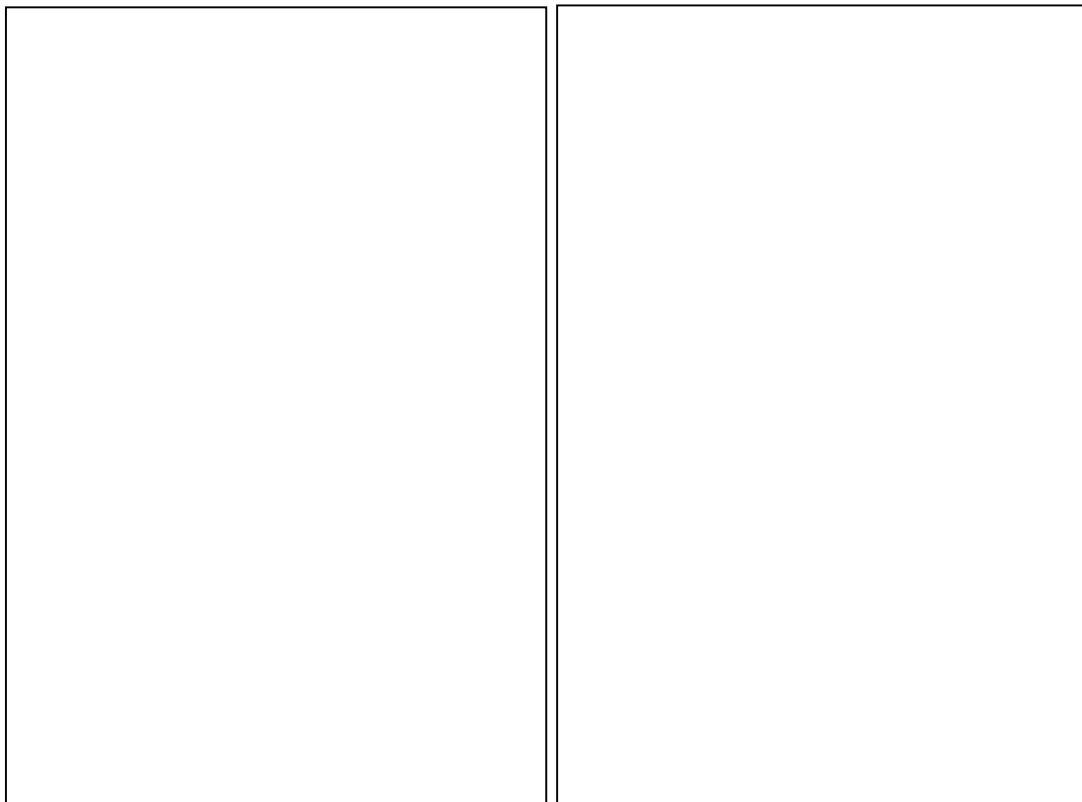
Verbindingsdeur naar de aanpalende slaapkamer, fitsen en oud sluitwerk.

## Sanitaire ruimtes

---



Aan de uiterste oostzijde bevinden zich de sanitaire ruimtes. Het betreft een badkamer en toiletruimte die met elkaar in verbinding staan maar beiden zijn afzonderlijk bereikbaar vanuit de nachthal.

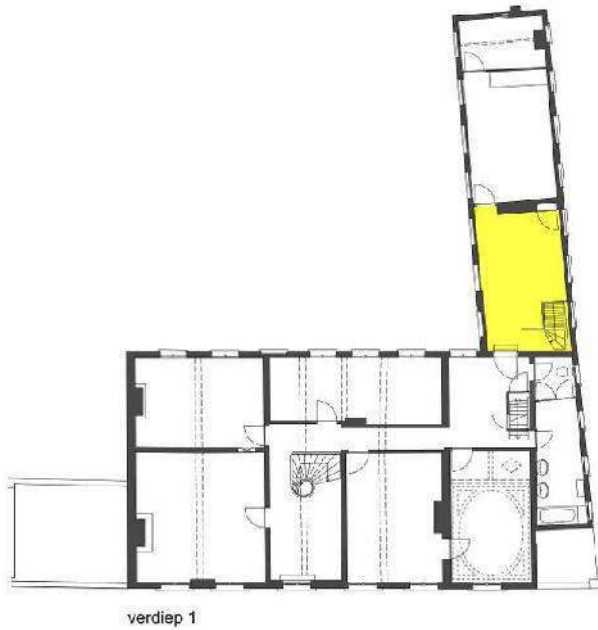


De wanden zijn deels bepleisterd en behangen, aan de buitenzijden is er een voorzetwand. T.h.v. het toilet deel met faience. Het plafond is vlak gepleisterd, kleine plafondblijst. Paneeldeur op paumelles, oud sluitwerk. Beglaasde dubbele deur als afscheiding. Mozaïekvloer. Alles in goede staat behoudens de vloer die op diverse plaatsen is gebarsten.

Vernieuwd buitenschrijnwerk in PVC.

## Kamer 1 dwarse aanbouw

---



Zuidelijk gelegen kamer van de dwarse aanbouw bereikbaar via de verdiepingstrap in de keuken en via de nachthal.

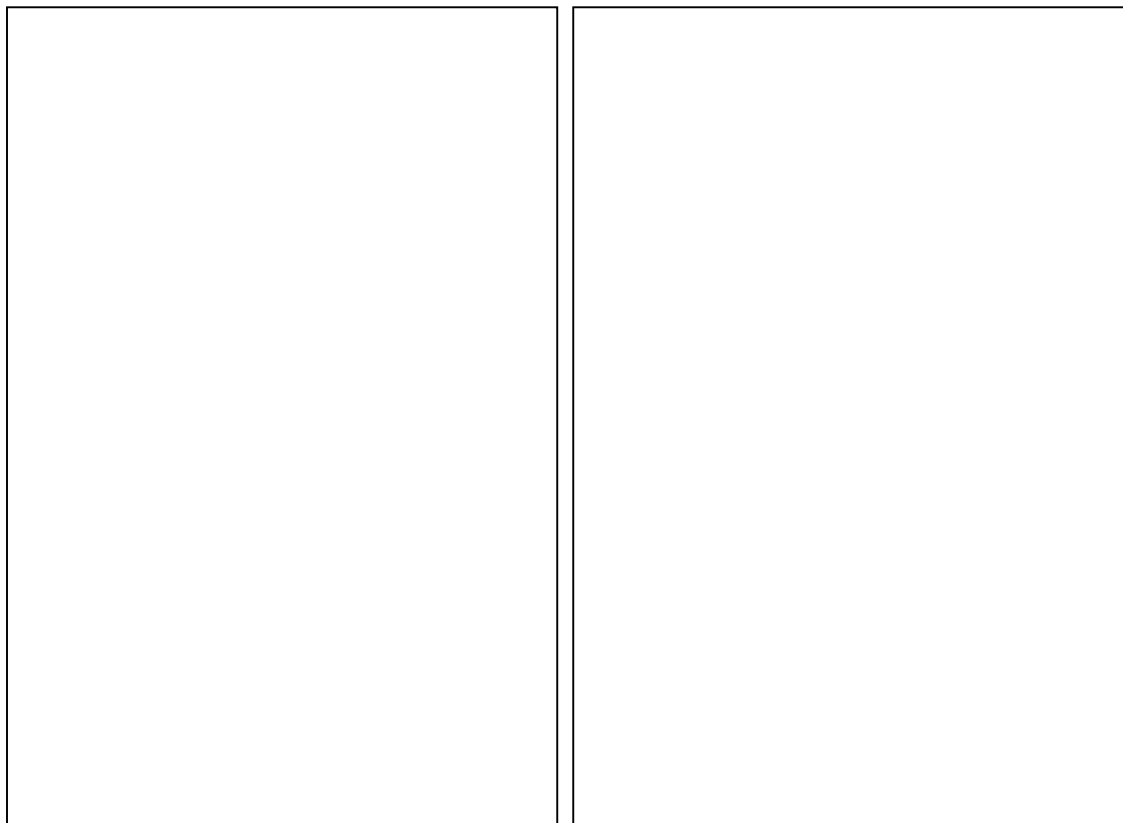


Foto links richting nachthal: niveauverschil van drie tredes.

Foto rechts met toegang naar de aanpalende noordelijke ruimte, naast het doorgaand massief van de keukenschouw.

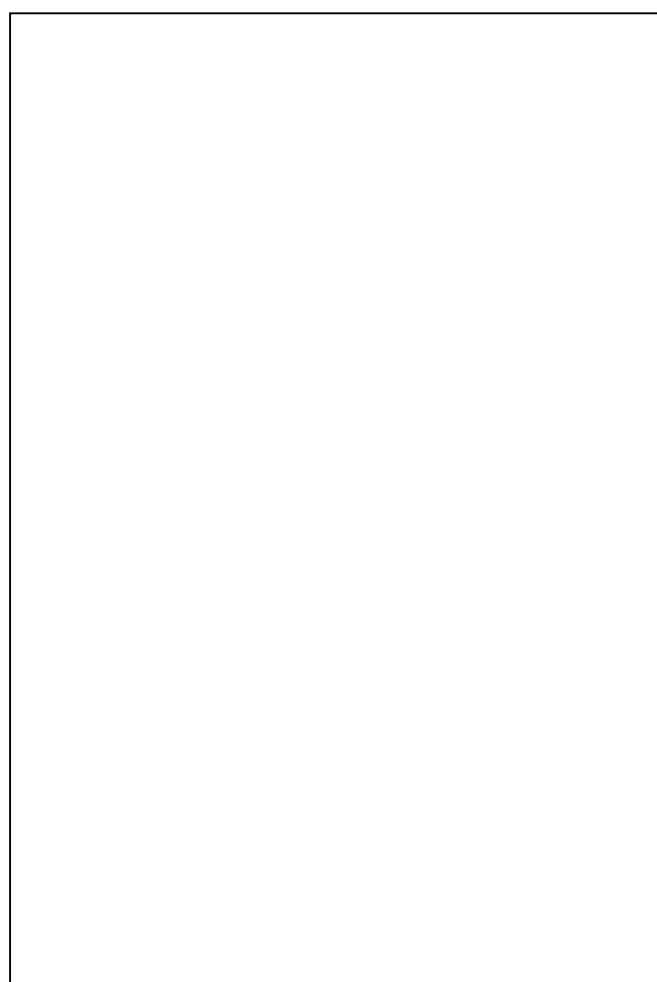
De wanden zijn bepleisterd en behangen. Verlaagd vals plafond in tegels met plafonddijst. Vermoedelijk geplaatst omwille van de slechte staat van het bovenliggend pleisterwerk zie kamer 2.

Behouden paneeldeur op fitsen, oud sluitwerk. Vast tapijt op oude plankenvloer. Alles in goede staat.



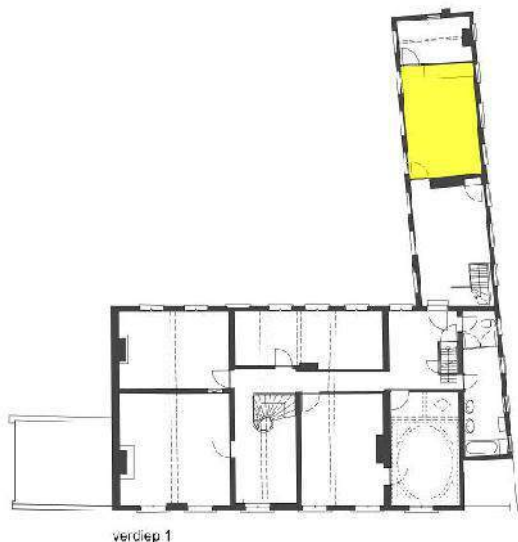


Trap naar het gelijkvloers t.h.v. de keuken.



Vensters met halfronde boog met vier verdelingen. Bevestigd met fitsen, centrale sluiting met een sluitlat.

## Kamer 2 dwarse aanbouw



Ten noorden aansluitende tweede kamer van de dwarse aanbouw. Deze geeft tenslotte nog verbinding met een kleine bergruimte boven de wasruimte.

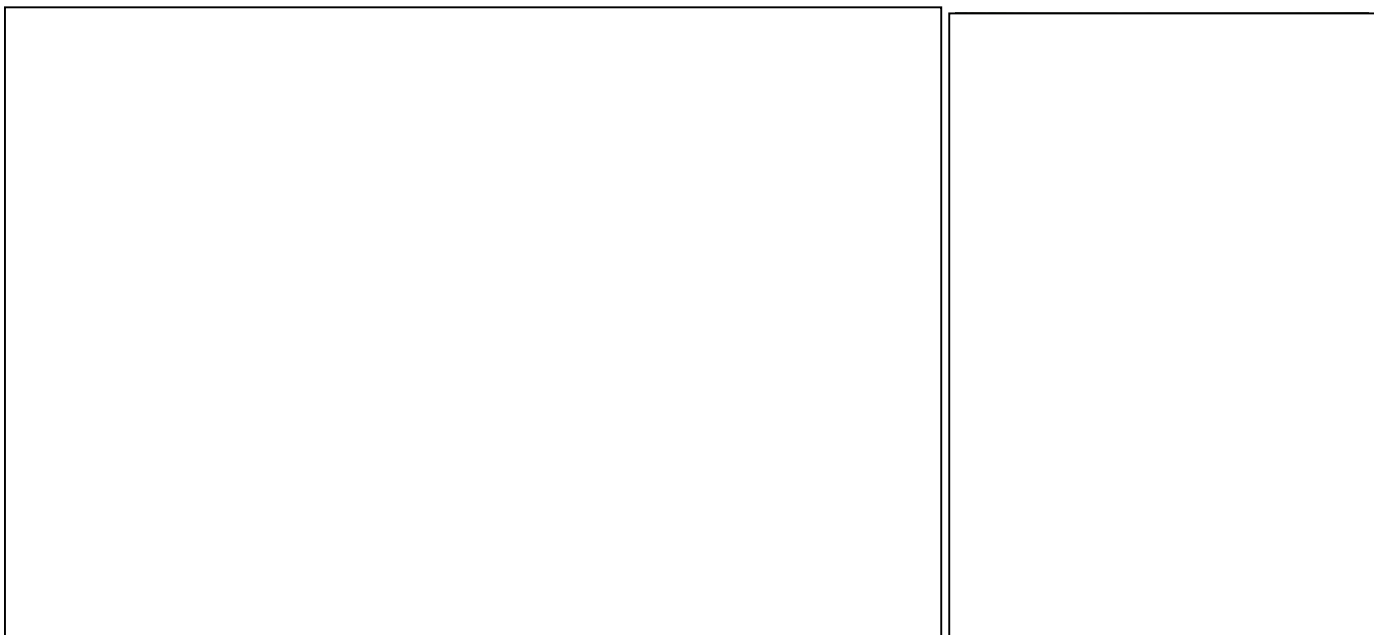
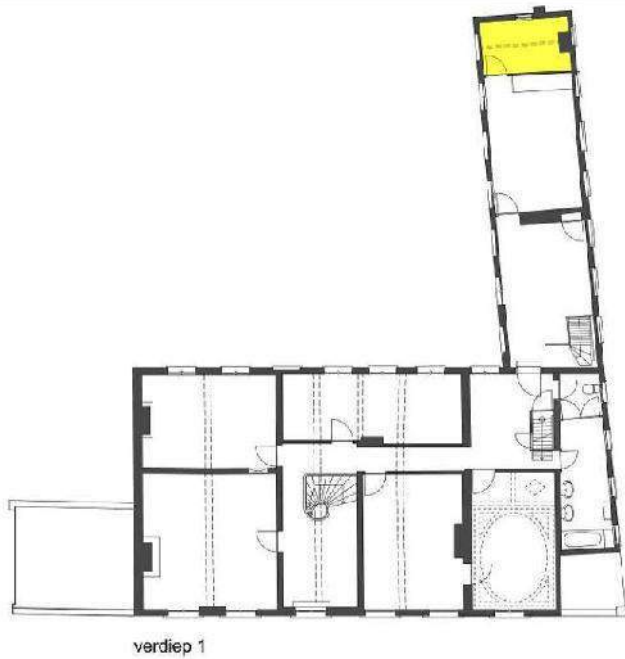


Foto richting aanpalende bergruimte.

De wanden zijn bepleisterd en behangen. Vlak bepleisterd plafond. Behouden paneeldeuren op fitsen, oud sluitwerk. Linoleum op oude plankenvloer. Het plafondpleisterwerk op rinkelatten staat gebarsten, delen zijn reeds afgevallen.

Idem vensters met halfronde boog met vier verdelingen. Bevestigd met fitsen, centrale sluiting met een sluitlat.

## Bergplaats



De meest noordelijk gelegen ruimte is een kleine bergplaats.



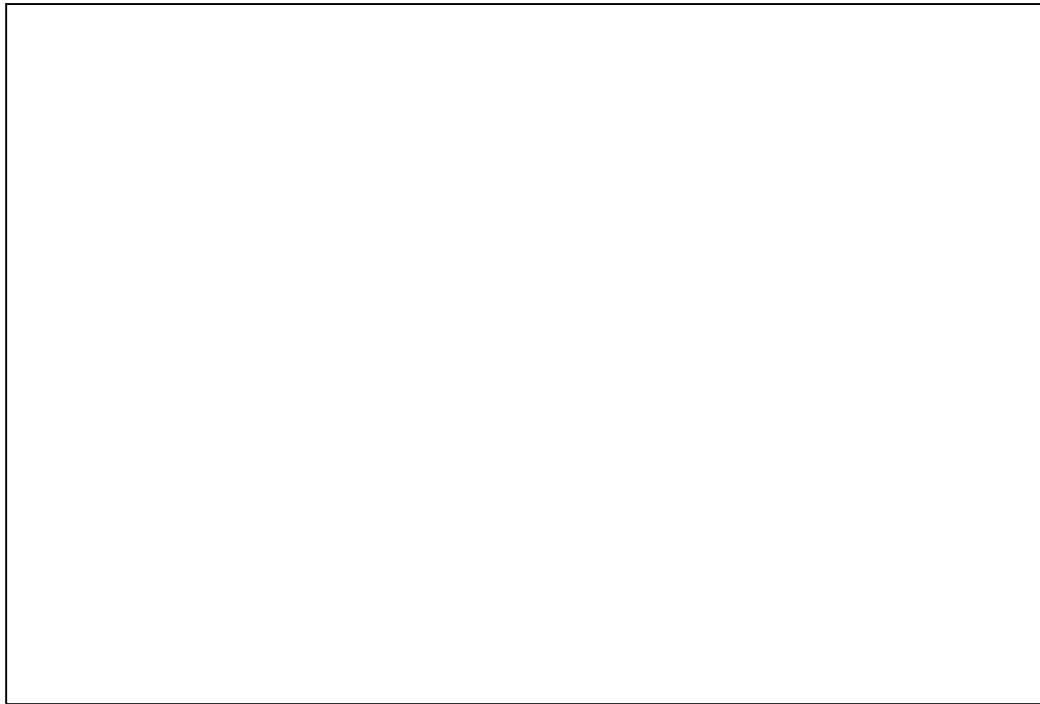
De wanden zijn bepleisterd en geschilderd, verweerde toestand.

Linker foto: zicht op de doorgaande schouw van de onderliggende stookinrichting vermoedelijk in gebruik als wasplaats.

Rechter foto: Open zicht op de bovenliggende zolderverdieping die met een plankenvloer is afgedekt en dus als stapelruimte werd gebruikt. Deze dakruimte is langs hier bereikbaar maar op heden niet veilig betreedbaar. De tussenmuur is een houten regelmuur met pleisterwerk op rinkelatten.

We zien een éénvoudig spant met gordingen en kepers. Er is geen onderdak aanwezig.





In de kleine bergruimte zien we een aantal weggeschoven pannen waardoor regeninslag mogelijk is.

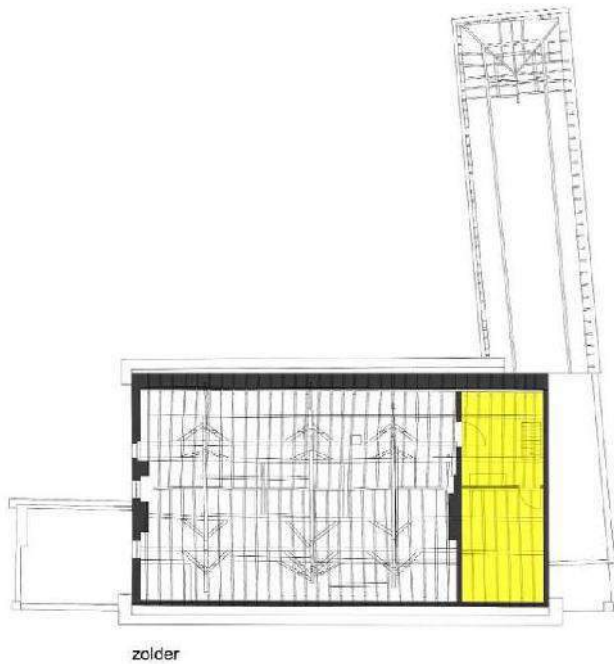


Zichtbare houten plankenvloer met vloerluik op hengsels aan de noordzijde boven de buitendeur.

## ZOLDERS

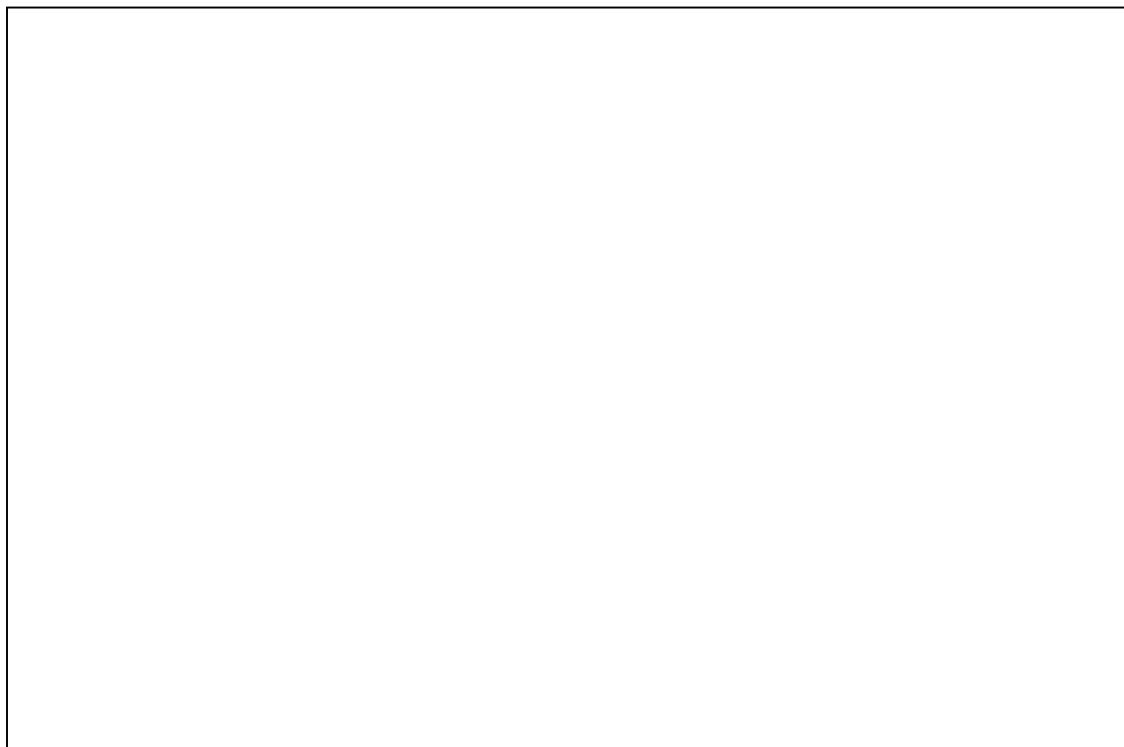
### Kleine zolder boven aanbouw

---

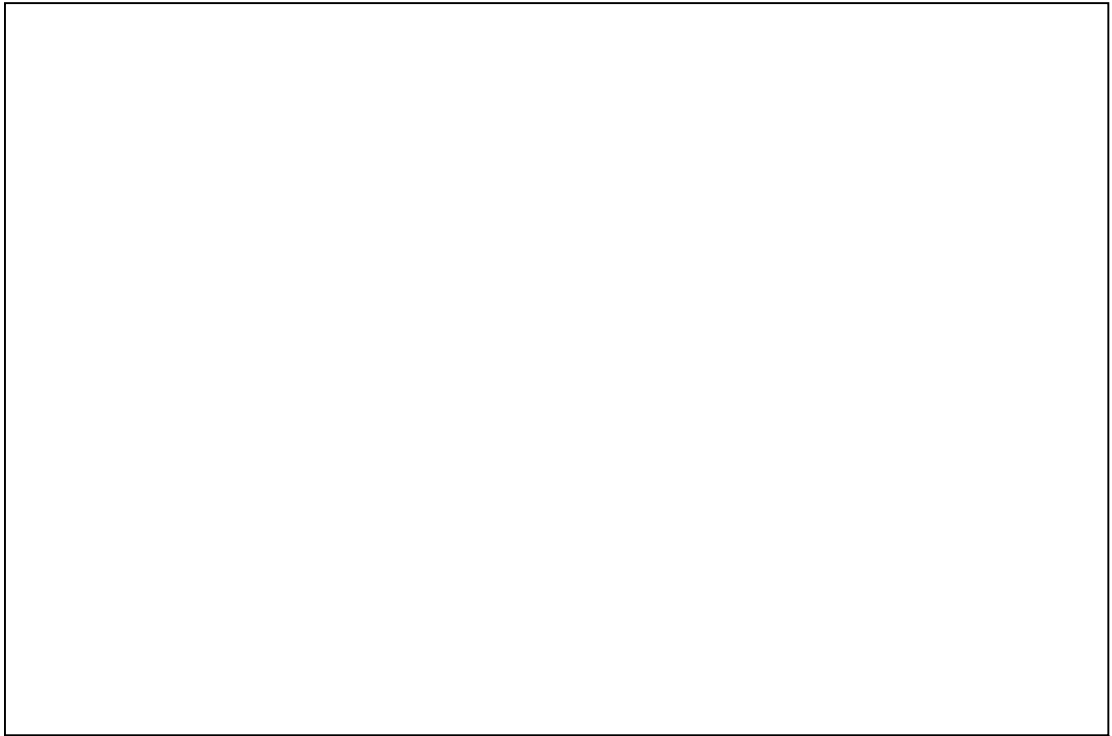


Vanuit de aanbouw geeft een houten steektrap op de verdieping toegang tot de zolderverdieping boven de aanbouw bestaande uit één travee. Er is geen verbinding met de zolderverdieping boven de dwarse aanbouw.

Er zijn geen spanten. De gordingen dragen van muur tot muur.



Houten steile streektrap met valluik. Er is houtaantasting merkbaar.



Zicht op de doorgang naar de grote zolder. We zien de vroegere buitengevel van het oorspronkelijk gebouw. Het gabarit met het nog aanwezige vlechtwerk geeft duidelijk de vroegere dakhelling aan. Centrale brede uitspringende schouw. De wanden in metselwerk zijn geschilderd. Vervuilde toestand. Kant tuin is er een onderdak aanwezig in asbesthoudende platen.

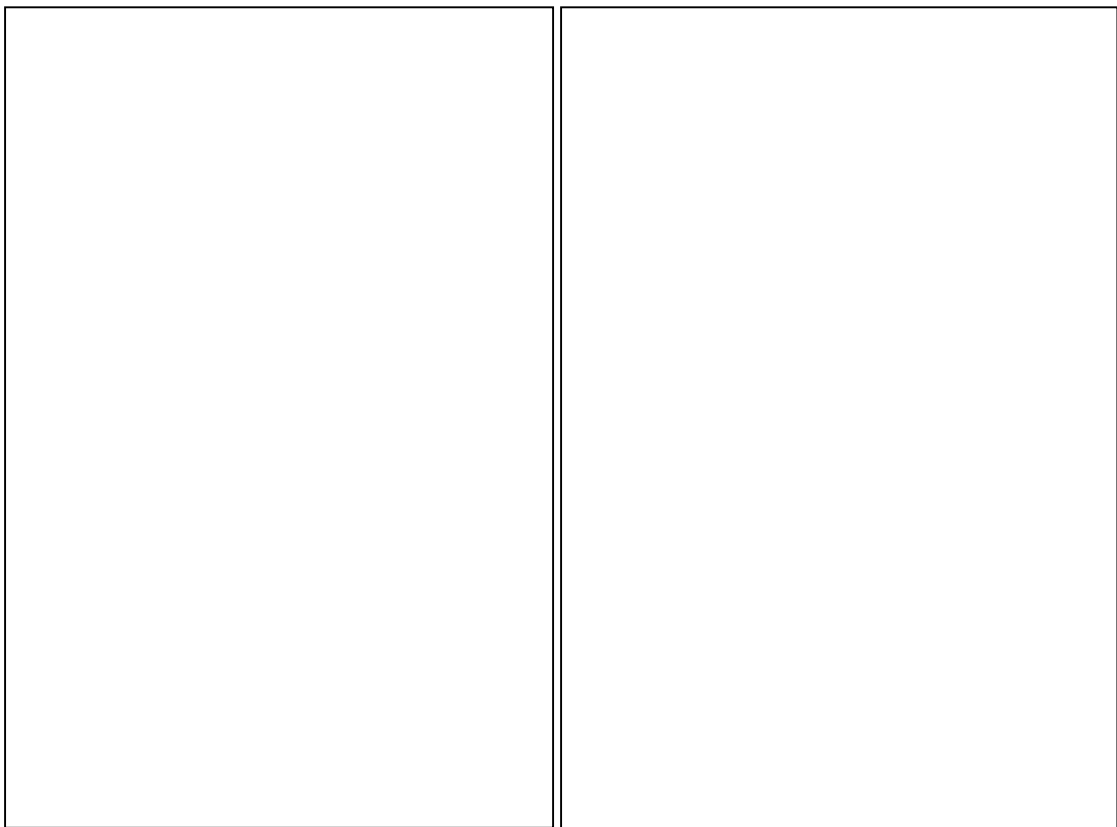
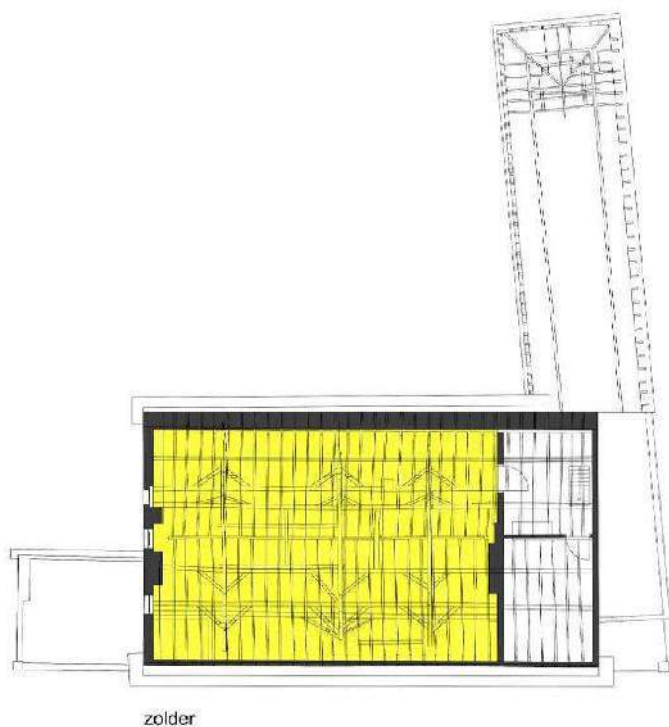


Foto links: in de zolderruimte is een afzonderlijke bergkamer ingericht.  
Foto rechts: behouden brede plankenvloer, behoorlijke staat.

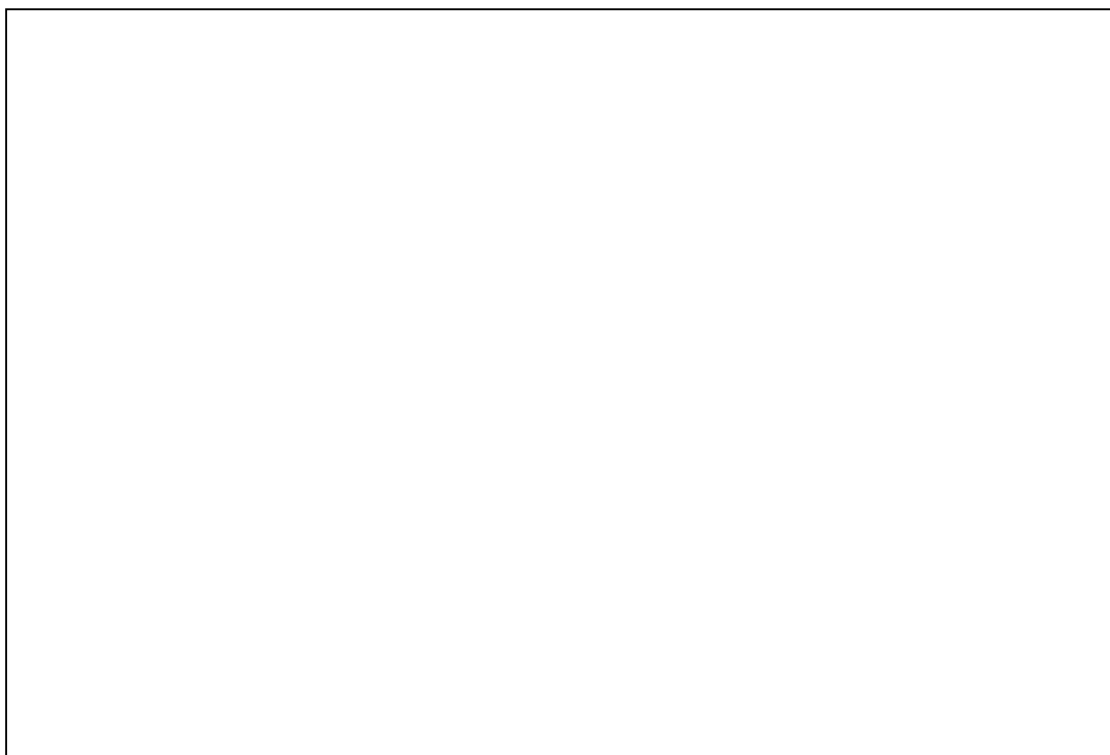
Kant straatzijde is het dakvlak afgewerkt met pleisterwerk op rinkellatjes. De latjes zijn op de kepers aan de buitenzijde aangebracht waardoor de bepleistering zicht tussen de kepers bevindt. Algemene verweerde toestand.

## Grote zolder

---

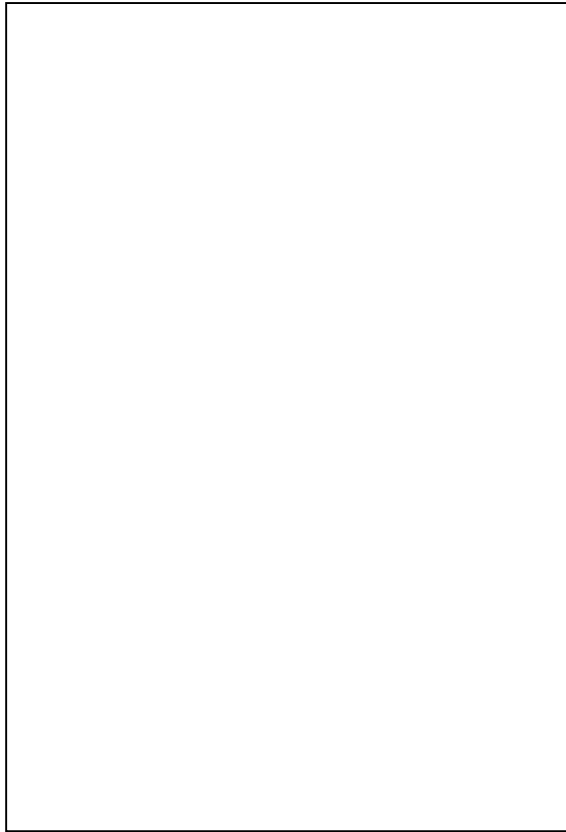


De grote zolder bestaat uit vier traveeën en drie eikenhouten spanten cfr. de trekkers van de moerbalken van de afdekking van de onderliggende verdieping. Het oorspronkelijke dak werd later verhoogd met behoud van de oude spanten.

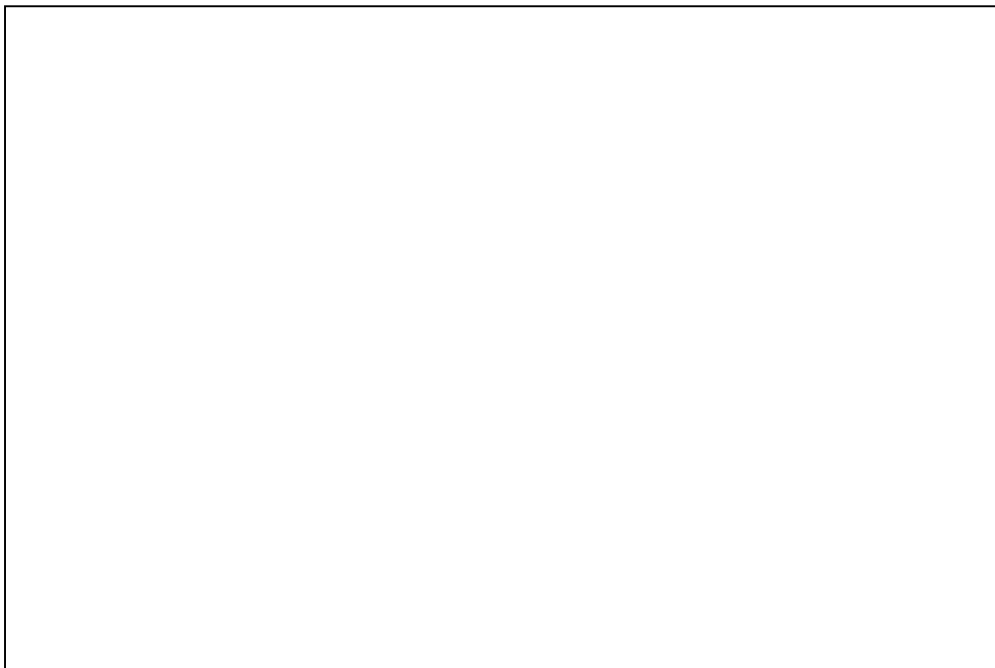


Zicht op de toegang vanuit de kleine zolder. De spanten zijn voorzien van telmerken Het spant op de foto is nr. 3. De telmerken verlopen dus van west naar oost.  
De wanden zijn gekaleid en geschilderd. Houten plankenvloer. Algemene vervuilde toestand.





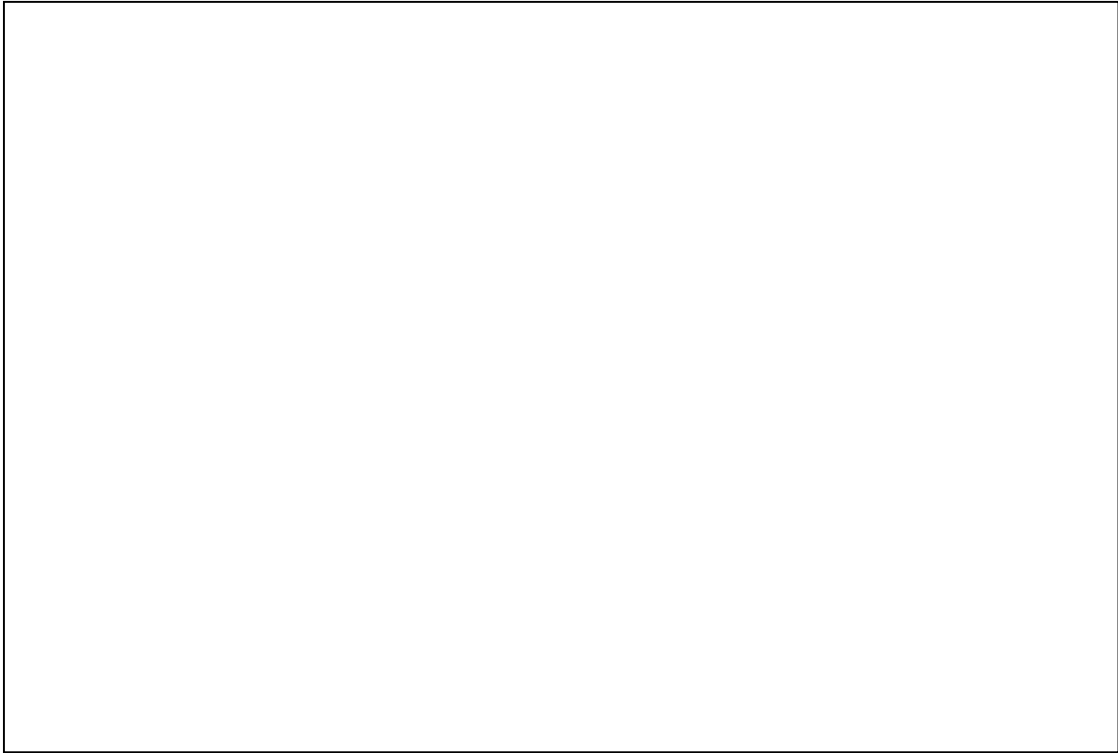
Zicht op de het schouwmassief kant kleine zolder. Rechts het verloop van de schouw van de verdieping. Links is nog het versnij zichtbaar van het massief van de afgebroken schouw van de vroegere keuken, op heden het klein salon.



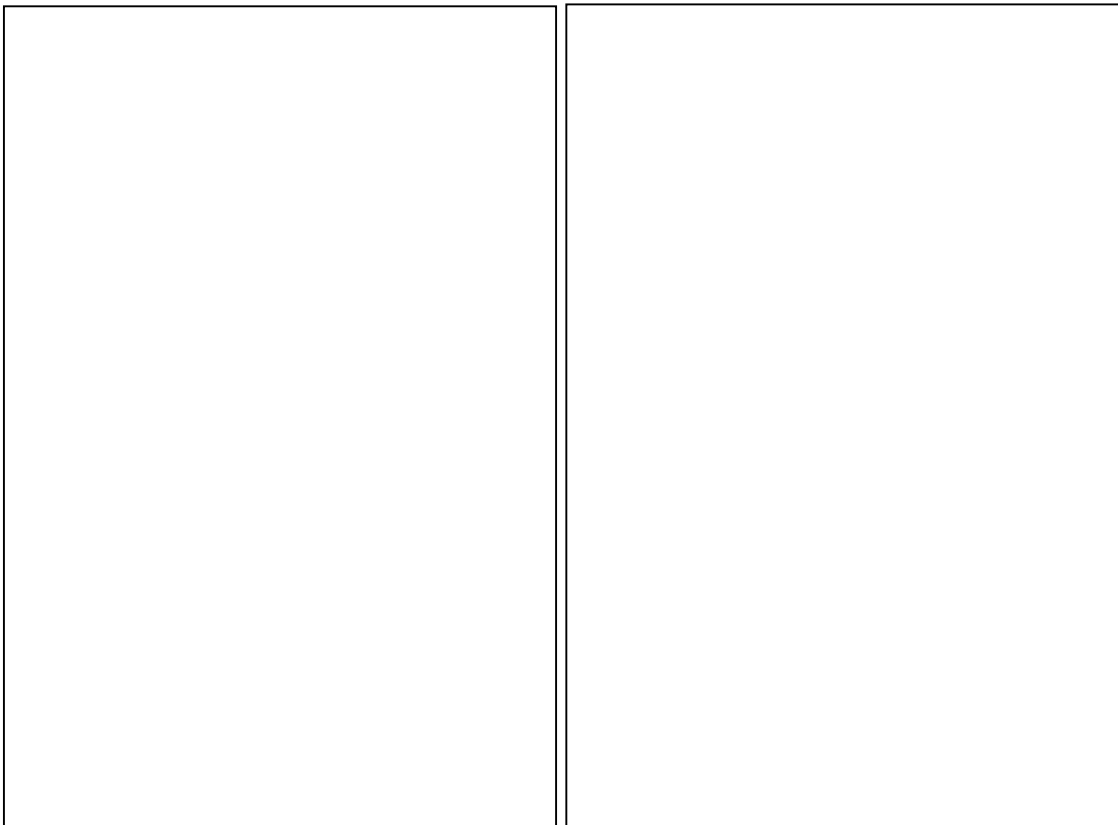
Algemeen zicht op het dak kant tuinzijde. Centraal zicht op het oude spant met links de latere uitbreiding.

Achter het spant is jong metselwerk zichtbaar van de schouw in het klein salon en deze van de slaapkamer 3 achteraan gelegen.

Voor de dakverhoging zijn de trekkers aangevuld en werd een tweede dakpoot geplaatst tegen de achtermuur. Bij de verbinding van de dakpoot en de nieuwe trekker is geen korbeel aangebracht om de hoek te verstijven.

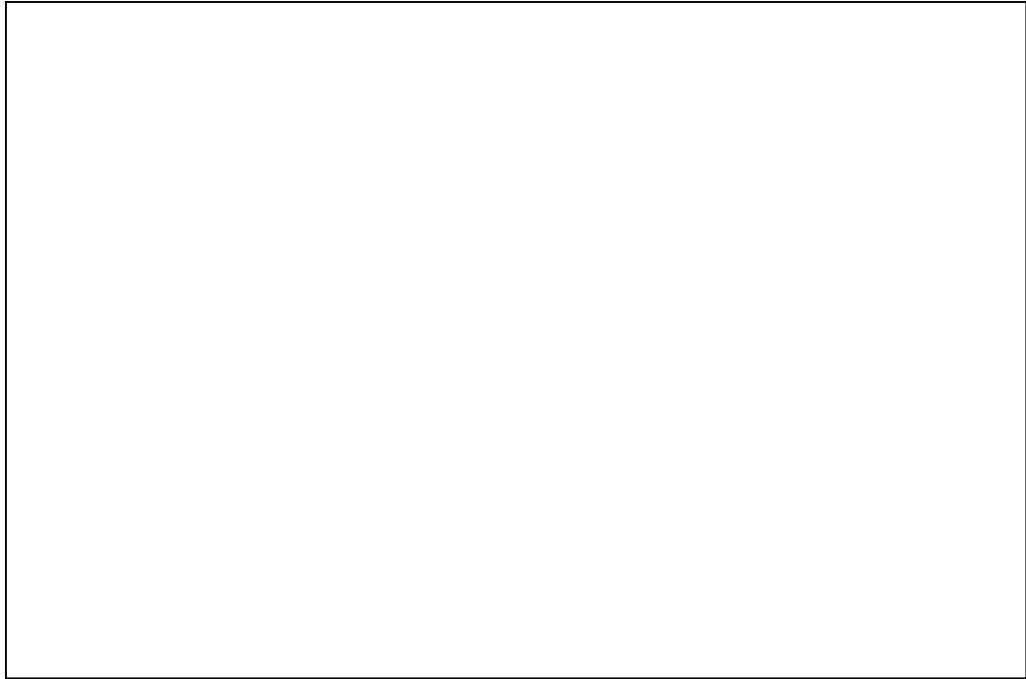


Detailfoto van de uitbreiding van het dak aan de tuinzijde. We zien een ondersteuningsbalk onder de spantvoeten. Deze balk steunt af op de onderliggende moerbalken van de afdekking van de verdieping en dit ter hoogte van de slaapkamer 3.

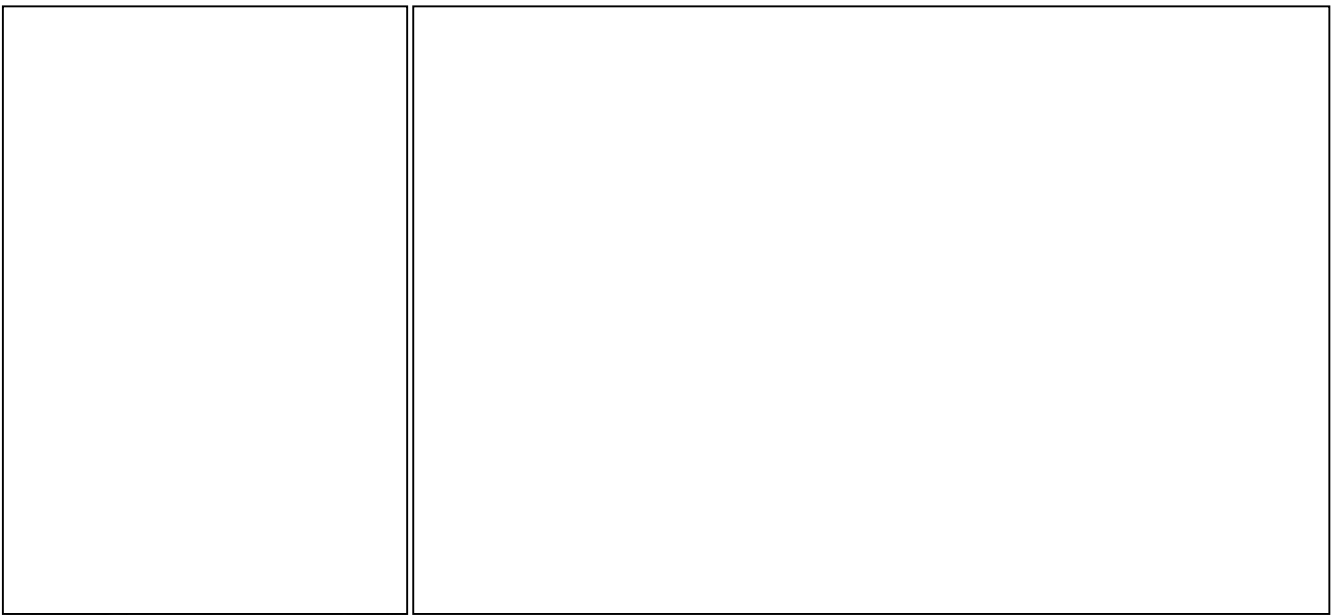


Deze ondersteuningsbalk stopt ter hoogte van de dwarse muur met slaapkamer 2.  
Het eerste dakspant (foto rechts) steunt rechtstreeks af op de onderliggende moerbalk.

Deze dakuitbreiding aan de tuinzijde noodzaakte duidelijk de plaatsing van nieuwe moerbalken achteraan de woning aangezien de dakpoten van de oude dakspanten centraal in de vertrekken achteraan terecht komen. Ook hier is bij de verbinding van de dakpoot en de nieuwe trekker geen korbelaar aangebracht om de hoek te verstijven.



Algemeen zicht op de dakspanten richting westzijde. In de buitengevel bevinden zich drie kleine vensters met vier verdelingen. Bevestigd met fitsen, éénvoudige kruksluiting. Zichtbaar verloop van de twee schouwmassieven.



Aan de straatzijde werd het dak ook verhoogd. Dit gebeurde samen met het deels verhogen van de gevel. In tegenstelling tot de achterzijde komt de dakpoot zoals gebruikelijk terecht op de balkkop van de moerbalken t.h.v. de buitenmuur. Voor de dakverhoging werden bijkomende gordingen geplaatst die met schuine stekers afsteunen op de behouden oude spanten. Ook is een bijkomend schuin been geplaatst op het oude spant.

Kant straatzijde is het dakvlak afgewerkt met pleisterwerk op rinkellatjes. De latjes zijn op de kepers aan de buitenzijde aangebracht waardoor de bepleistering zicht tussen de kepers bevindt. Algemene verweerde toestand.

Er zijn op het eerste zicht verder geen structurele problemen. We zien plaatselijke aantasting door houtboorders. De algemene vervuilde toestand laat op heden niet toe om na te gaan of dit een actieve aantasting betreft.

## NIET BESCHERMD MAAR OPGENOMEN IN HET BESCHERME DORPSGEZICHT

### DE KOETSHUIZEN

---

#### EXTERIEUR



De linker gekasseide oprit geeft ten westen van de woning en tuin uit op de voormalige koetshuizen verbouwd tot garages met aanpalende stallingen en bergingen, aangebouwd aan de fabrieksgebouwen. Cfr. de bouwhistorische nota stonden deze voorheen in verbinding met de fabriek.

Bakstenen hoofdvolume bestaande uit drie traveeën en twee bouwlagen onder schilddak. Per travee centraal licht verdiepte zones tot op de verdieping onder korfboog. Het baksteenmetselwerk is in goede staat.

Links behouden korfboog verstoord door een later ingebrachte stalen ligger om de gevelopening te vergoten. Onderaan werd hierdoor ook de hoge bakstenen plint met aanzetsokkel van de pilasters aangepast. Dit betrof het koetshuis dat later verbouwd werd tot garage. Cfr. het grondplan uit 1959 van de aanpalende fabriek (zie bouwhistorische nota) was deze travee dieper uitgebouwd en bevond zich hier een verdiepingstrap.

Ook bij de centrale travee zien we een stalen ligger. Hier bevond zich cfr. ditzelfde grondplan de paardenstallen. Op de foto uit het familiearchief zien we een centrale toegang met een brede volle deur op duimhengsels met ernaast twee vensters. Op het plan staan ook de voederbakken getekend die zich momenteel voor de hondenkennel bevinden dienstig als bloembakken.

Bij de linkeropening vernieuwde dubbel poort met ook later geplaatst houten bovenlicht met kleine glasverdelingen. Cfr. dezelfde archiefphoto was dit een volle poort in twee delen op duimhengsels geplaatst met een ingewerkte smalle deur in het rechterdeel.





De rechtertravee tenslotte heeft ook een bouwspoor van een korfboog. Hier bevindt zich een enkelvoudige deur en een smal venster cfr. het grondplan uit 1959. Dit betreft een gewijzigde toestand gelet op de aanwezigheid van de duimen van een vroegere poort. Het behouden buitenschrijnwerk is verweerd en de verflagen staan schraal.



Op de bovenverdieping behouden gevel met gebruik van geprofileerde stenen voor de bekroning van de pilasters alsook een tandenlijst in metselwerk onderaan de kroonlijst. We zien plaatselijke schade aan het metselwerk.





Op de verdieping per travee telkens twee gevelopeningen onder halfcirkelvormige boog met streklaag. Het betreft luiken/panelen die houten ramen imiteren, geplaatst op dorpels uit bakstenen. Het schrijnwerk is verweerd en de verflagen staan schraal.



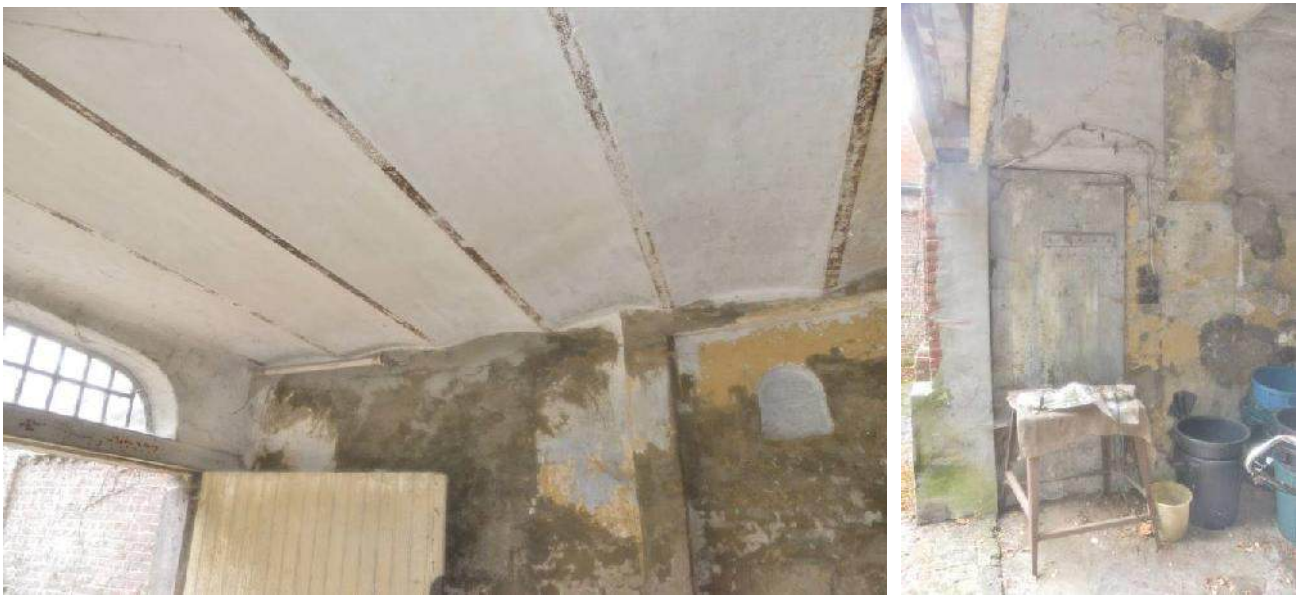
Pannendak in blauw gesmoorde vlaamse pannen en nokken zonder wel. Een aantal dak- en nokpannen zijn uitgevallen. Zinken hanggoot, afvoer in PVC.



## INTERIEUR



Foto van het linkse koetshuis met achteraan dichtgemaakte vroegere doorgang, cfr. archiefplan zie hoger.  
Behouden baksteenvloer in V-vorm geplaatst.



Oude afwerkingslagen muren in kalk, cement en schilderwerk.  
Gemetselde en gekalkte troggewelven in baksteen tussen stalen liggers  
Algemene verweerde toestand.

Rechterfoto met oude behouden staldeur in de dwarse muur, opgehangen met duimhengsels.



Centraal gedeelte zijnde paardenstal. De voederbakken achteraan zijn uitgebroken en bevinden zich aan de hondenkennel, zie hoger.  
Achteraan rechts opening in het gewelf voor het stro. De steektrap is later aangebracht. Voorheen bevond zich een verdiepingstrap achteraan de linker zone, zie archiefplan.  
Idem behouden bakstenen stalfvloer, afwerking wanden en gewelven.  
Algemene verweerde toestand.



De laatste travee heeft een lagere afdekking. Idem algemene verweerde toestand.





Algemene zichten, respectievelijk richting zuidzijde, noordzijde en oostzijde (tuinzijde). Muren bepleisterd en geschilderd, algemene verwerde toestand. De vloeren of afdekking van de gewelven bestaan uit bakstenen.



Open verdieping met zichtbare dakspanten. Geen onderdak aanwezig, er zijn diverse uitgevallen dakpannen. De toestand is slecht en vereist dringende ingrepen.



Door waterinfiltratie zijn een aantal balken reeds ingerot, ook blijktbaar in het verleden cfr. geplaatste schoring.



### EXTERIEUR



Het bouwspoor op de gevel van de hogere koetshuizen geeft aan dat het dak voorheen een zadeldak betrof, vermoedelijk afgedekt met pannen.



Rechts aanpalend lagere bebouwing met lessenaarsdak uit asbesthoudende golfplaten, voorzien van een goot in PVC.

Kleinere stallen en bergingen. Behouden enkelvoudige houten klampdeuren op duimhengsels, oud sluitwerk.

We zien voornamelijk vochtschade onderaan en overal schraal verfwerk.



## INTERIEUR



Wanden in zichtbaar metselwerk. Een aantal wanden zijn ook gekaleid. Restanten van oude scheidingselementen in hout. Algemene verweerde toestand.



Vernieuwde daktimmering, lichte structuur.



## TUINMUREN

---

De tuin is grotendeels afgesloten door hoge tuinmuren in metselwerk, afgedekt met betondekstenen of pannen. Algemene behoorlijke staat van het metselwerk behoudens plaatselijk uitgevallen voegwerk. Op diverse plaatsen is de afdekking te hernemen.



Foto t.h.v. de linkeroprit met ritmerende verdiepte zones.



Foto links westzijde kant fabriek. Hier is de muur afgedekt met pannen. Een deel ervan is reeds verdwenen.





Foto van de afsluitingsmuur aan de oostzijde.



De oorspronkelijke noordelijke tuinmuur met leifruit, aanvankelijk begrensd door voetweg uitgevend op de Waterboordstraat is thans vervangen door een zuidelijker opgestelde betonnen afsluiting.



## SIERVIJVER -ZEN

---

Centrale rechthoekige siervijver, opstanden in metselwerk onder lichte helling, de rand afgedekt met betonnen dekstenen. De opbouw is te zien op de familiefoto's, zie bouwhistorische nota. Rond de vijver een laag smeedijzeren hekwerk op betonrand geplaatst, aan de korte zijden in een halfronde boog.



Foto richting oostzijde.



Foto richting westzijde.

De opbouw van de vijver en de aanzet van het hekken is niet meer zichtbaar door sterke begroeiing en laat niet toe de toestand ervan te kennen.





Bij lage waterstand is te bemerken dat er zich heel wat slib in de vijver bevindt.



We zien aan de westzijde een toevoer. Het is niet duidelijk waarop deze is aangesloten. Uit mondelinge bron van de bewoonster zou vroeger het water van de westelijke gebouwen naar de vijver gelopen hebben., maar zijn deze nu afgekoppeld. In het gras naast de vijver is een afvoerrooster aanwezig, waarvan we vermoeden dat deze afvoert naar de vijver.





In het midden van de siervijver bevindt zich een smeedijzeren brug met gietijzeren ornamenten, houten loopvloer.



Er zijn drie metalen dragers van de brug verbonden met ronde staven. Algemene roestvorming. De opleg van de brug is door de begroeiing niet zichtbaar.





De houten planken van de loopvloer zijn in slechte staat en reeds deels verdwenen.

De sierlijke borstwering in smeedijzer is in behoorlijke staat behoudens de algemene vervuilde toestand.



Detail van de gietijzeren versieringen. Diverse ervan ontbreken.





In het oosten restanten van een tuinprieeel. De oostelijke hoge tuinmuur met het buurperceel rechts verspringt en maakt een hoek. Op die plaats is een schermgevel geplaatst waardoor een driehoekige ruimte ontstaat op een licht verhoogd plateau.



We zien een metalen lichte structuur met een driehoekige houten gevel bestaande uit verticale planken blauw geschilderd. Centraal bovenaan een halfrond beglaasd bovenlicht met eronder vier rechthoekige openingen en tusslote vijf kleine halfronde uitgespaarde bogen. Zichtbare houten dakstructuur in kepers en bebording, wit geschilderd. Het pannendak is volledig begroeid.  
Algemene slechte toestand.

## BESCHRIJVING ACHTERTUIN

---

Omtrent de indeling van de tuin zijn er geen ikonografische bronnen of plannen gekend. De tuin was oorspronkelijk groter dan tot op heden, zie plan hoofdstuk 2.

De tuin kunnen we eerder opdelen in 3 delen,

1. een centraal gelegen gazon, geflankeerd door heestermassieven waarin zich merkwaardige bomen bevinden.
2. Een vijver met boogbrugje waarvan de centrale as/doorzicht doorloopt tot in het meest noordelijk gelegen deel van de tuin
3. Het achterliggende gedeelte van de tuin met een aanzet van geometrische indeling en centraal pad om de voormalige moestuin te bereiken.

1. Gazon bij de woning



Het eerste deel van de tuin palend aan de woning bestaat uit een grasveld, begrensd aan de oostzijde met een grindpad dat doorloopt voor de vijver en een lus vormt langs de koetshuizen terug richting woning.

Een aftakking van het pad langs de oostzijde van de vijver geeft toegang naar het achterliggende voormalige moestuingedeelte.

De randen van het park zijn volledig dichtgeplant met op de voorgrond voornamelijk groenblijvende massieven bestaande uit Rhododendron, Aucuba en aangevuld met Sneeuwbes, hier en daar wat rozen en een ondergroei van klimop. Ter hoogte van het terras zijn er wat bloemen aanwezig.

Op de achtergevel van de woning groeit een klimhortensia en op de zijvleugel van de woning een wingerd die de gevel flink begroeit.

Tussen het koetshuis en het centraal gazon is een dichte begroeiing aanwezig met Aucuba, Taxus, Hulst, Berk, Laburnum, Rhododendron en waarin een aantal merkwaardige bomen staan zoals een Oosterse plataan, een bomengroep van groene Beuk, en nog restanten van Lindenbomen die tot aan de grond zijn afgezet als hakhout.

Wat regelmatig terugkeert in de massieven is de aanwezigheid van *Prunus ceracifera* 'Nigra', als kleine accentboom in de mantel van het park.

Achterin het park nabij het kapelletje is nog een massief van laurier aanwezig, samen met hazelaar en Rhododendron en enkele Hortensia's.



## 2. Vijver



Centraal in de tuin bevindt zich een siervijver zie hoger.



## 3. Achterliggend gedeelte, voormalige moestuinzone

Dit centrale gedeelte en de achterliggende zone heeft nog restanten van een meer formeel aangelegde tuin.

De centrale as is nog steeds voelbaar door de gebogen massieven in Zuurbes (*Berberis thunbergii* 'Atropurpurea') en nog restanten van struiken in bonte Liguster en rozen.

Deze tuin bevatte vroeger fruitbomen veelal in leivormen en waren aangeplant binnen een eerder geometrische vormgeving met respect voor de centrale as. Langs de oostmuur was ook leifruit aangeplant.

Achteraan zou een lange serre gestaan hebben toen de tuin nog veel groter was. Zie aanduiding plan in hoofdstuk 2: historiek.

Centraal achterin staan nog enkele fruitbomen en langs de oostelijke muur zijn nog een 2-tal restanten van leiappels. Deze zijn opgenomen bij de merkwaardige bomen als waardevol genetisch materiaal.

Achterin de tuin tegen de muur bevindt zich een vijgenboom, vermoedelijk niet zo oud maar wel passend binnen het historisch kader.



Plan met inventarisatie tuin:



De onderstaande 21 waardevolle bomen zijn door de erfgoedcommissie op 11 mei 2021 erkend als ZEN - erfgoed

Verspreid over de tuin zien we ingeplante parkbomen waaronder Italiaanse populier, plataan, valse christusdoorn, moerascipres, treurbeuk, kastanje en okkernoot, voorheen ook met zilverlinde.

Tussen de merkwaardige parkbomen aan de voorzijde staan hier en daar enkele *Prunus ceracifera* 'Nigra'.

nr	naam	omtrek (cm)	problemen/ uitzicht	merkwaardig-reden
<b>Hoofdstuk 3 Beheerplan bomen</b>				
1	<i>Juglans regia</i>	170	halfdood	scharnierboom tussen gebouwen en tuin
2	<i>Fagus sylvatica</i> 'Atropunicea'	240	zeer mooi exemplaar	unieke boom die ook beeldbepalend is bij de burens
3	<i>Acer pseudoplatanus</i> 'Leopoldii'	200	concurrentie treurbeuk/gesnoeid	karakteristiek
4	<i>Fagus sylvatica</i> 'Pendula'	180	zeer mooi exemplaar	zeldzaam exemplaar van grote omvang
5	<i>Tilia</i> ssp -2st stoof	ms	nagenoeg gezond	grootste spil laten uitgroeien, rest jaarlijks verwijderen
6	<i>Castanea sativa</i>	290	holle stam	oude parkboom
7	<i>Taxus baccata</i>	100	gezond	oude parkboom
8	<i>Thuja orientalis</i>	240	gezond, mits wat bij snoei	collectieboom
9	<i>Thuja orientalis</i>	180	schuine stand, doorzicht en veroorzaken schade aan vijvermuur	collectieboom
10	<i>Robinia pseudoaccasia</i>	200	behoorlijk, wat dood hout	oud exemplaar, nieuwe scheut op oude wortel
11	<i>Populus nigra</i> 'Italica'	435	gezond	uniek exemplaar
12	<i>Taxodium distichum</i>	250	gezond, wat door hout uithalen	collectieboom
13	<i>Tilia</i> ssp.	250	onderhoudssnoei herhalen, gekandelaberd	oude boom met ecologische waarde
14	<i>Fagus sylvatica</i> 'Atropunicea'	205	gezond	oude parkboom

15	Fagus sylvatica 3st	120/180/235	gezond	beeldbepalende bomengroep
16	Platanus orientalis	250	nagenoeg gezond	vrijsnoeien dak, slecht geplaatste takken uitsnoei en droog hout
17	Magnolia soulangiana	ms	gezond	wegnemen 2 kleine magnolia ervoor
18	Taxus baccata	40	gezond	mooi exemplaar
19	Malus domestica CV	65	nagenoeg gezond	aftakelend, relict
20	Robinia pseudoaccasia	afgezet	afgezet tot aan de grond	1 scheut laten doorgroeien
21	Robinia pseudoaccasia	afgezet	afgezet tot aan de grond	2 scheut laten doorgroeien



OPSOMMING MERKWAARDIGE BOMEN:

1) Juglans regia

Beschrijving: Omtrek 170cm

Diagnose: Halfdood

Merkwaardig-reden: Oud exemplaar



2) Fagus sylvatica 'Atropurpurea'

Beschrijving: Omtrek 240cm

Diagnose: Visueel gezond



Merkwaardig-reden: Leeftijd

3) Acer pseudoplatanus 'Leopoldii'

Beschrijving: Omtrek 200cm

Diagnose: Reeds ingesnoeid, beheer als knotboom. Was onderdrukt door schaduw van de Beuk.

Merkwaardig-reden: Speciale boomsoort die vroeger wel beeldbepalend was



4) Fagus sylvatica 'Pendula'

Beschrijving: Omtrek 180cm

Diagnose: Gezond exemplaar

Merkwaardig-reden: Speciale boomsoort van oude leeftijd en beeldbepalend





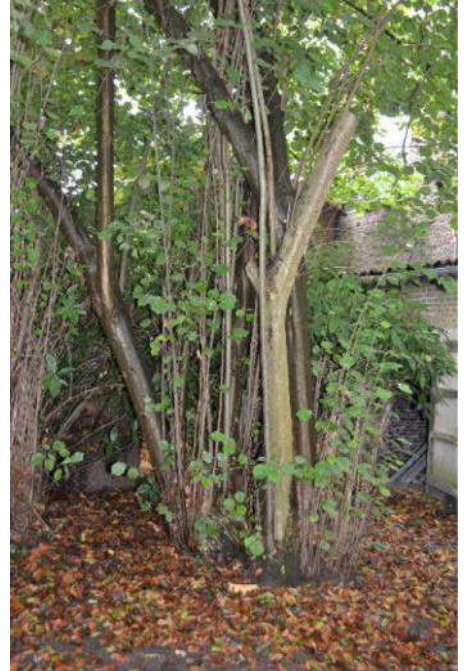
5) Tilia ssp-2stuks

Beschrijving: Afgezet als hakhout

Diagnose:

Afgezet vermoedelijk omwille van kruinconcurrentie andere bomen of door afsterven kroon lichtconcurrentie

Merkwaardig-reden: Oud en groot exemplaar



6) Castanea sativa

Beschrijving: Omtrek 290

Diagnose: Holle stam, maar kan nog lang leven op die manier

Merkwaardig-reden: Oud exemplaar





7) Taxus baccata

Beschrijving: Omtrek 100cm

Diagnose: Gezond

Merkwaardig-reden: Typische soort binnen historische tuinen en van hoge leeftijd



8) Thuja orientalis

Beschrijving: Omtrek 240cm

Diagnose:

Gezond, wat karakteristiek uitgegroeid met van nature uitgebogen takken onderaan, typisch aan de soort

Merkwaardig-reden: Groot oud exemplaar





9) Thuja orientalis

Beschrijving: Omtrek 180cm

Diagnose:

Op zich gezond exemplaar, te dichte stand bij de vijver omwille van mogelijke schade aan vijvermuur. Doorzicht op as naar achter wordt belemmerd door deze boom  
Wel historisch interessant exemplaar en vermijdt doorzicht naar achter ifv nieuwe verkavelingen/gebouwen. Rond 1920 aangeplant bij de vijver.

Merkwaardige-reden



10) Robinia pseudoaccacia

Beschrijving: Omtrek 200cm

Diagnose: Behoorlijk gezond exemplaar, mits wat uitsnoei dood hout en onderhoudssnoei

Merkwaardige-reden:

Boom is in principe al zeer oud, ooit omgewaaid, wortels opnieuw in de grond gestoken en de stam die nu zichtbaar is, is reeds een nieuwe scheut op de oude stamvoet.





11) Populus nigra 'Italica'

Beschrijving: Omtrek 435

Diagnose: Visueel gezond

Merkwaardige-reden: Zeer oud en dik exemplaar in gezonde toestand



12) Taxodium distichum

Beschrijving: Omtrek 250cm

Diagnose: Wat typerend voor deze soort dood hout in de kroon

Merkwaardige-reden: Speciale boomsoort, collectieboom





13) Tilia ssp.

Beschrijving: Eerder neutrale boom als groene achtergrond (coulisse) van het park

Diagnose: Gezond, mits wat onderhoudsnoei nodig

Merkwaardige-reden: Oude parkboom



14) Fagus sylvatica 'Atropunicea' (Rode Beuk)

Beschrijving: Omtrek 205

Diagnose: Visueel gezond.

Merkwaardige-reden



Foto: links blad van de Beuk





15) Bomengroep *Fagus sylvatica* -3st

Beschrijving: Omtrek 120/180/235

Diagnose: Visueel gezond.

Merkwaardige-reden: Beeldbepalende bomengroep



16) *Platanus orientalis*

Beschrijving: Omtrek 250cm

Diagnose

Visueel gezond. Kroon lichtconcurrentie 2 lindes in hakhout gezet. Slecht geplaatste takken in de kroon. Overgroei kroon dakgoten historische gebouwen, vrij te snoeien. Opvallende knobbels aan voet van de boom, wat vermoedelijk wijst op slecht doordringbare grondlaag?

Merkwaardige-reden: Speciale boomsoort van behoorlijke leeftijd, collectieboom







17) Magnolia soulangiana

Beschrijving: Meerstammig

Diagnose: Gezond exemplaar, struikvorm

Merkwaardige-reden: Typische collectieboom/struik van oude leeftijd



Foto onder:

Rechts Plataan (periode vermoedelijk rond 1920)





18) Taxus baccata

Beschrijving: Omtrek 40cm

Diagnose: Gezond

Merkwaardige-reden:

Maakt deel uit van bomengroep/heesters afwerking rand tuinzone en al exemplaar van hogere Leeftijd

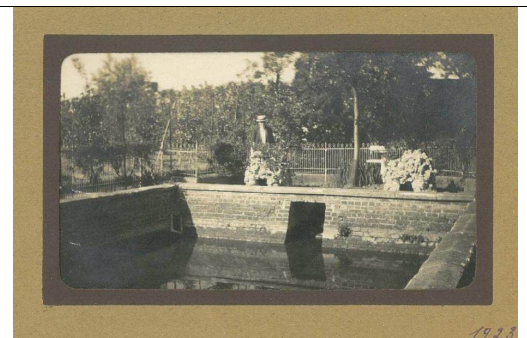


19) Malus domestica cv

Beschrijving: Omtrek 65cm

Diagnose: Oud exemplaar schuingegroeid

Merkwaardige-reden: Overblijfsel van voormalig leifruit langs muur. Historische waarde



Historische foto vermoedelijk periode rond 1920: achtergrond leifruit (nu nog restanten)

20) Robinia pseudoaccacia

Beschrijving: Uitgewaaide takken na stormschade, naar afgezet tot aan de grond

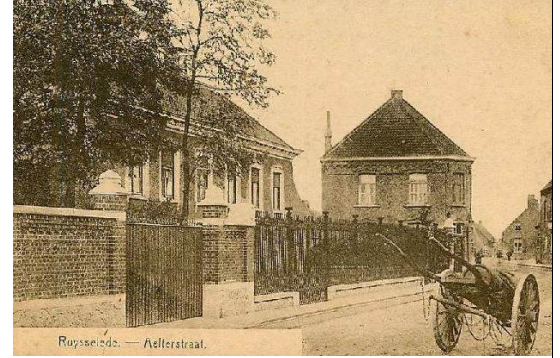
Diagnose: Veel opslag van nieuw schot, mogelijkheid nagaan scheut laten doorgroeien

Merkwaardige-reden: Markante positie langs oprijlaan



Foto nog toestand voor afzetten

Foto onder: historische foto jonge Robinia (periode rond 1920)



21) Robinia pseudoaccacia

Beschrijving  
afgezet

Diagnose  
Veel opslag van nieuw schot, mogelijkheid nagaan scheut laten doorgroeien

Merkwaardige-reden  
Markante positie langs oprijlaan



### Beschermingsbesluit d.d. 20-12-2011

De bescherming als monument omvat het neoclassicistisch herenhuis met inbegrip van het gietijzeren hek dat de voortuin afsluit.

#### Waarden

Herenhuis met hek is beschermd als monument omwille van het algemeen belang gevormd door de historische, in casu architectuurhistorische en sociaal-culturele waarde, als zijnde een beeldbepalend en gaaf bewaard classicistisch herenhuis, daterend uit het einde van de 18de eeuw, aan straatzijde afgesloten door fraai ijzeren hek, welke binnenin de 18de-eeuwse indeling en elementen met empire-inslag zoals trap, deurstukken en schouwen heeft behouden.

Uitbreiding dorpsgezicht is beschermd als dorpsgezicht omwille van het algemeen belang gevormd door de:

#### sociaal-culturele waarde

##### **historische, in casu architectuurhistorische en sociaal-culturele waarde:**

als zijnde de meest gaaf bewaarde en vrij homogene dorpsgedeelten - naast de dorpskern van Ruiselede beschermd bij KB 8 april 1981 - die zowel naar aanleg als naar architecturale invulling teruggaan op het dorpsbeeld van voor de Eerste Wereldoorlog. Het te beschermen gebied omvat twee afzonderlijke zones, met een te onderscheiden en een te behouden eigen karakter.

Ten noorden en noordoosten van de kerk: een gedeelte van de 18de-eeuwse dorpsuitbreiding, zoals aangeduid op de Ferrariskaart (1770-1778), getypeerd door een eerder geometrisch stratenpatroon echter met een gevarieerde inplanting van de gebouwen, en, door een verscheidenheid van dorpsbebouwing met landelijk karakter uit de 18de en de 19de eeuw bestaande uit lage, aaneengesloten arbeiderswoningen, enkele burgerwoningen, alleenstaande herenhuizen met achterliggende tuinen, een voormalig brouwerij, ...

Ten zuidwesten van de kerk: de 19de-eeuwse uitleg met residentieel karakter langsheen de Kasteelstraat met recht tracé, getypeerd door losstaande en achteringelegen 19de-eeuwse herenhuizen voornamelijk midden beboomde en omhaagde tuinen, aan straatzijde soms toegankelijk of afgezet door ijzeren hekken.

#### historische waarde

##### **historische, in casu architectuurhistorische en sociaal-culturele waarde:**

als zijnde de meest gaaf bewaarde en vrij homogene dorpsgedeelten - naast de dorpskern van Ruiselede beschermd bij KB 8 april 1981 - die zowel naar aanleg als naar architecturale invulling teruggaan op het dorpsbeeld van voor de Eerste Wereldoorlog. Het te beschermen gebied omvat twee afzonderlijke zones, met een te onderscheiden en een te behouden eigen karakter.

Ten noorden en noordoosten van de kerk: een gedeelte van de 18de-eeuwse dorpsuitbreiding, zoals aangeduid op de Ferrariskaart (1770-1778), getypeerd door een eerder geometrisch stratenpatroon echter met een gevarieerde inplanting van de gebouwen, en, door een verscheidenheid van dorpsbebouwing met landelijk karakter uit de 18de en de 19de eeuw bestaande uit lage, aaneengesloten arbeiderswoningen, enkele burgerwoningen, alleenstaande herenhuizen met achterliggende tuinen, een voormalig brouwerij, ...

Ten zuidwesten van de kerk: de 19de-eeuwse uitleg met residentieel karakter langsheen de Kasteelstraat met recht tracé, getypeerd door losstaande en achteringelegen 19de-eeuwse herenhuizen voornamelijk midden beboomde en omhaagde tuinen, aan straatzijde soms toegankelijk of afgezet door ijzeren hekken.



### HET BESCHERMEDE MONUMENT

#### ALGEMEEN

Het herenhuis is op heden steeds bewoond gebleven en wordt goed onderhouden. Het betreft een grote woning die geschikt is als ruime ééngezinswoning eventueel in combinatie met een nevenbestemming zoals een vrij beroep of dergelijke.

#### HOOFFDOELSTELLINGEN

Er zijn zowel op korte, middellange en lange termijn restauratiewerken noodzakelijk om het monument in goede staat te houden en blijvend goed onderhoud mogelijk te maken. De hoofddoelstelling dient daarbij steeds uit te gaan van het behoud, de verbetering of het herstel van de waarden die aan de grondslag van het monument liggen.

#### NEVENDOELSTELLINGEN

I.f.v. het toekomstig gebruik zijn er mogelijks beperkte aanpassingen nodig. Dit kunnen bouwkundige werken zijn i.f.v. bijkomende wensen van de bewoner of aanpassingen voor een gewijzigd gebruik en/of bijkomend gebruik. De doelstelling dient hier te zijn dat de ingrepen geen schade toebrengen aan de erfgoedwaardes en de leesbaarheid van het gebouw.

Daarnaast kunnen zich ingrepen opdringen om het comfort van de gebruiker te verbeteren, dit betreft:

- het energiezuiniger maken van het gebouw
- het vernieuwen van technieken

#### OM DE HOOFFDOELSTELLINGEN TE REALISEREN ZIJN VOLGENDE BEHEERSMAATREGELEN UIT TE VOEREN:

Gelet op het behoud van het huidig gebruik betekent dit:

**In de eerste plaats of op korte termijn,**  
het goed onderhoud en opvolgen van gebreken:

-Dit betreft het nazicht van de daken, goten, enz... en het plaatselijk herstel ervan.

-Dit betreft het hernemen van de afwerkingslagen zoals het schilderen van de kroonlijsten en het buitenschrijnwerk alsook schilderwerken aan het interieur. Hiervoor dient voorafgaandelijk een kleuronderzoek uitgevoerd te worden.

-Dit betreft het verder herstel/afwerken van de zones aangetast door de huiszwam.

**In de tweede plaats of op korte en/of middellange termijn,**  
zijn een aantal restauratiewerken noodzakelijk aan de buitenschil:

-De daken dienen voorzien te worden van een onderdak.

-De daktrimmering dient grondig bekeken te worden, hersteld en/of vernieuwd/versterkt.

-Het verbeteren van de toegankelijkheid van de goten door het aanbrengen van nieuwe zolderramen.

-Herstel van de gevels en afwerkingslagen.

-Nazien van het buitenschrijnwerk naar winddichtheid door het aanbrengen van bijkomende dichtingen.

-Het integraal herstel van het straathekken.

**In de derde plaats op middellange en/of lange termijn,** het vervangen van materialen:

-Dit betreft in het algemeen het vernieuwen van materialen die door ouderdom verweren of gebrekkig worden zoals de goten, dakbedekking en dergelijke.

## NEVENDOELSTELLINGEN

-Een eerste nevendoelestelling is om de woning eventueel aan te passen i.f.v. toekomstig gebruik. Eventuele noodzakelijke ingrepen dienen bekeken te worden cfr. concrete wensen.

-Een tweede nevendoelestelling is om het comfortgebruik te verbeteren of duurzamer te maken: Om het energiecomfort te verbeteren kan er best voorafgaand een energie-audit opgemaakt worden.

### Volgende ingrepen kunnen nuttig zijn:

-Isoleren van de daken en/of het isoleren van de zoldervloer om energieverlies tegen te gaan en/of het te verwarmen volume te beperken. Dit kan door het isoleren aan de binnenzijde of aan de buitenzijde van het dak (Sarkingprincipe) of een combinatie ervan. Het isoleren aan de buitenzijde heeft gevolgen voor diverse aansluitingen t.h.v. de kroonlijst/dakgoot en zijgevels. De specifieke uitvoeringswijze en detaillering dient daarom voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd te worden aan Onroerend Erfgoed.

-Vervangen van het buitenschrijnwerk in combinatie met verdund dubbel glas of het plaatsen van achterzetramen om energieverlies tegen te gaan en/of het te verwarmen volume te beperken. Idem, voorafgaandelijke goedkeuring is vereist.

### Andere duurzame ingrepen kunnen zijn:

-Plaatsen van een nieuwe regenwaterput en gebruik van het regenwater voor toiletten, wasmachine en dergelijk. Dit vereist een gescheiden afvoerstelsel. De overloop van de put is aan te sluiten op de siervijver die dan als wadi wordt ingezet.

-Het hergebruik van het grijs water voor toiletten.

-Het vernieuwen van de verwarmingsinstallatie door gebruik van nieuwe technieken zoals bijvoorbeeld een warmtepomp.

-Het plaatsen van zonnepanelen voor warmwaterproductie of directe opwekking van elektriciteit. De mogelijkheid tot installatie, plaats en omvang dient voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd te worden aan Onroerend Erfgoed om de impact op de erfgoedwaarden te kunnen beoordelen. Dit dient concreet afgetoetst aan het afwegingskader 'zonne-energie in een erfgoedcontext'. Op zijn minst is het niet toegelaten dat deze installaties zichtbaar zouden zijn vanop het openbaar domein.

-Het vernieuwen van de elektrische installatie met aandacht voor energiezuinigheid (led-verlichting, daglichtsturing,

-Het verhogen van het comfort kan ook gepaard gaan met het vernieuwen of bijkomend aanbrengen van technieken.

Dit betreft:

-Aanbrengen van ventilatie minstens in de natte ruimtes.

-Vernieuwen van het sanitair.

-Vernieuwen van de keukeninstallatie

Bij het vernieuwen of toevoegen van technieken dient de impact van deze werken op de erfgoedwaardes van het monument steeds voorafgaandelijk onderzocht te worden.

## HET BESCHERMDE DORPSGEZICHT

**Dit betreft enerzijds de koetshuizen, de aanpalende stallen/bergingen, de tuinmuren, de siervijver, de boogbrug, het tuinprieel:**

### HOOFFDOELSTELLINGEN

Er zijn zowel op korte, middellange en lange termijn restauratiewerken noodzakelijk om deze in goede staat te houden en blijvend goed onderhoud mogelijk te maken. De hoofddoelstelling dient daarbij steeds uit te gaan van het behoud, de verbetering of het herstel van de waarden die aan de grondslag liggen van de opname in het beschermd dorpsgezicht.

### OM DE HOOFFDOELSTELLINGEN TE REALISEREN ZIJN VOLGENDE BEHEERSMAATREGELEN UIT TE VOEREN:

**In de eerste plaats of op korte termijn,**  
het goed onderhoud en opvolgen van gebreken

-Dit betreft het nazicht van de daken, goten, enz... en het plaatselijk herstel ervan.

-Dit betreft het hernemen van de afwerkingslagen zoals bij de koetshuizen en stallen het schilderen van de kroonlijsten en het buitenschrijnwerk. Werken aan het interieur zijn vrijgesteld van toelating gelet op de beperking van de bescherming als dorpsgezicht.

-Aanpak vijver: onderzoek hydrografie + vrijmaken vijver van beplanting voor verder nazicht.

**In de tweede plaats of op korte en/of middellange termijn,**  
zijn een aantal restauratiewerken noodzakelijk aan de buitenschil:

-De daken dienen voorzien te worden van een onderdak.

-De daktimmering dient grondig bekeken te worden, hersteld en/of vernieuwd/versterkt.

-Het verbeteren van de toegankelijkheid van de goten door het aanbrengen van nieuwe zolderramen.

-Herstel van de gevels en afwerkingslagen.

-Nazien van het buitenschrijnwerk naar winddichtheid door het aanbrengen van bijkomende dichtingen.

**In de derde plaats op middellange en/of lange termijn,**  
het vervangen van materialen:

-Dit betreft in het algemeen het vernieuwen van materialen die door ouderdom verweren of gebrekkig worden zoals de goten, dakbedekking en dergelijke.

-restauratie vijver metselwerk + brug



## **Dit betreft anderzijds de waardevolle bomen en de tuin in het algemeen:**

### HOOFFDOELSTELLINGEN

Er zijn zowel op korte, middellange en lange termijn werken noodzakelijk om deze in goede staat te houden en blijvend goed onderhoud mogelijk te maken. De hoofddoelstelling dient daarbij steeds uit te gaan van het behoud, de verbetering of het herstel van de waarden die aan de grondslag liggen van de opname in het beschermd dorpsgezicht.

### OM DE HOOFFDOELSTELLINGEN TE REALISEREN ZIJN VOLGENDE BEHEERSMAATREGELEN UIT TE VOEREN:

#### **In de eerste plaats of op korte termijn, het goed onderhoud:**

- Dit betreft het controleren van de bomen door een gespecialiseerd boomverzorger en opname in een VTA lijst (visuele boomcontrole) en probleembomen aanpakken.
- Inplant van randgroen, vooral ter hoogte van de noordzijde om de betonplaten aan het zicht te onttrekken.
- Nagaan waar mogelijk toekomstbomen aan te planten.
- Regulier onderhoud beplantingen: positieve selectie beplanting, bijplanten waar nodig/mogelijk en wegnemen ongewenste beplanting voor efficiënter onderhoud.
- Delen van het achterliggend gazon kunnen een extensiever beheer krijgen met gemaaid graspad. Er kan wat inzaai gebeuren van bloemenweidemengsel en inplant van voorjaarsbollen.

#### **In de tweede plaats of op korte en/of middellange termijn, zijn een aantal restauratiewerken noodzakelijk:**

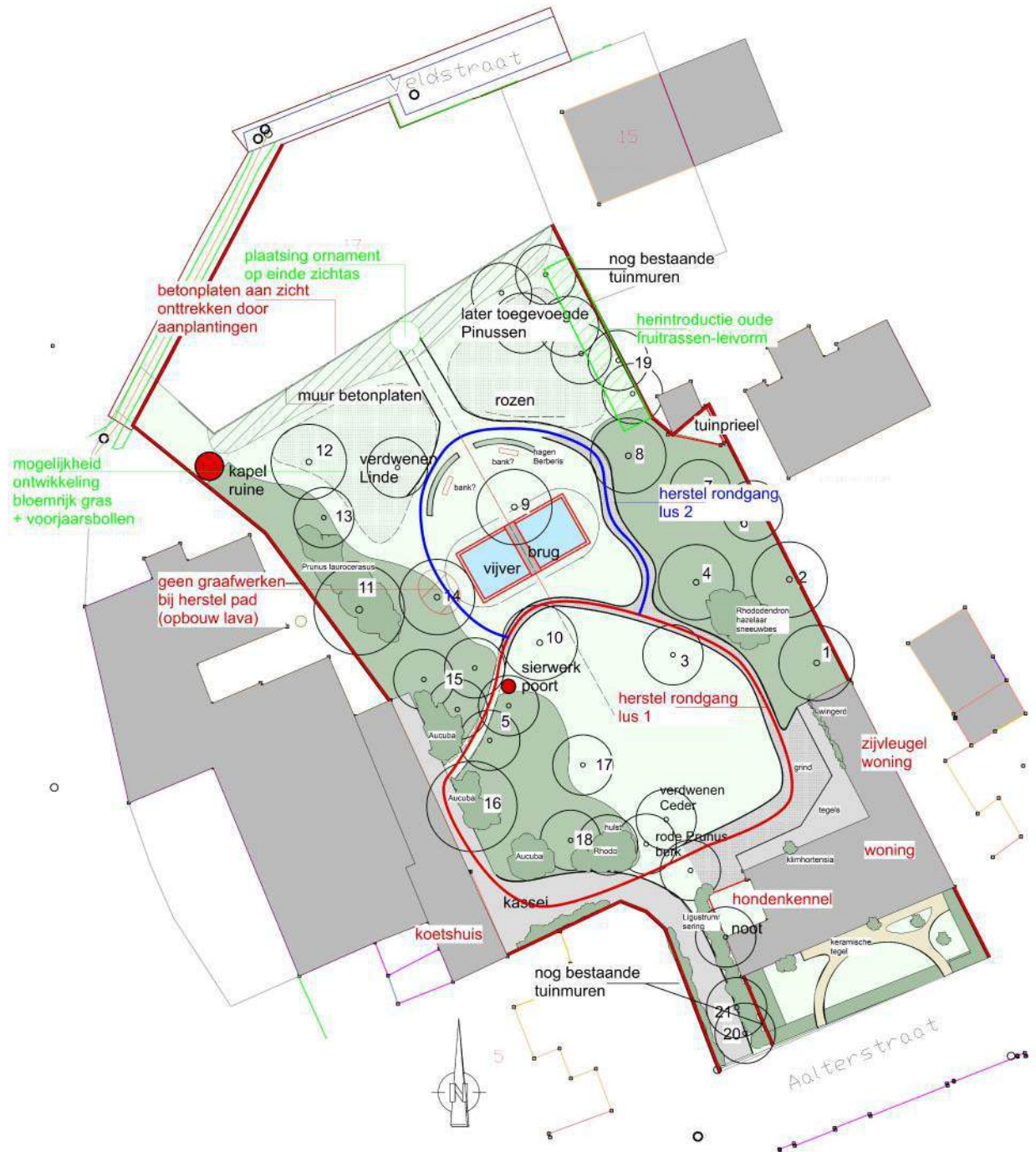
Bij een restauratie van de tuin is het belang dat volgende punten in acht genomen worden:

- behoud centraal gazon met zicht op de boogbrug en centrale as naar achterliggend gedeelte tuin
- de hagen in boogstructuur accentueren de centrale zichtas, er kan overwogen worden aan weerszijden een bank te plaatsen met zicht op de woning.
- behoud van groene randzones oost- en westzijde van de tuin + heraanplant noordzijde van de tuin om zicht aan woningen burens te onttrekken.
- indien achterzijde dichtgegroeid is overwegen de Thuja aan de vijver te verwijderen in functie van restauratie vijver + doorzicht as aan boogbrug.
- herstel rondgang padenstructuur in de tuin: kleine wandeling rond het centraal gazon en de grote wandeling rond de vijver met verbindingen naar de boogbrug.

#### **In de derde plaats op middellange en/of lange termijn, het vervangen van materialen:**

- Restauratie vijver metselwerk + brug.
- Behoud van merkwaardige bomen en bij afsterven vervangen door nieuwe merkwaardige bomen waar mogelijk + nagaan of nu reeds een aantal nieuwe toekomstbomen kunnen geplant worden. (bv. achterin de tuin ter vervanging van de weinig waardevolle Pinussen).
- Vereenvoudigen verzameling sierheesters achterste deel van de tuin, zijn later toegevoegd na verwijderen fruitbomen.
- Overwegen van herintroductie oude fruitrassen in het achterliggend gedeelte van de tuin, in het bijzonder herstel van historisch oude fruitrassen onder leivorm tegen de oostelijke muur.

**PLAN: aanduiding aanzet visie tuin**



## **ERKENNING ALS ZEN ERFGOED:**

De woning Aalterstraat 7 is beschermd als monument bij M.B. van 12/02/1999.

De tuin en woning is opgenomen binnen het beschermd dorpsgezicht van Ruiselede d.d. 12-02-1999

Art. 2. In dit besluit wordt verstaan onder :

28° ZEN-erfgoed : beschermde onroerende goederen of onroerende goederen gelegen in een erfgoedlandschap, of een deel ervan dat een opzichzelfstaand geheel vormt, dat niet van dien aard is dat het economisch nut kan hebben, en dat uitdrukkelijk als dusdanig erkend is in de beslissing waarbij het beheersplan werd goedgekeurd.

De eigenaar heeft geen opbrengst of nut bij het gebruik ervan :

- Het toevoegen van een winstgevende neven- of herbestemming om bvb. de onderhoudskosten te drukken, is hier niet mogelijk.

De aanvraag tot ZEN-erfgoed werd door het Agentschap Onroerend Erfgoed goedgekeurd dd. 11 mei 2021 voor de volgende onderdelen:

- vijver
- brug
- prieeltje
- 21 waardevolle bomen

Zie bijlage nota ZEN



### BESCHERMDE WONING MET HEKKEN

#### EXTERIEUR

##### DAKBEDEKINGEN

---

Opvolging en beperkt herstel van de daken en aansluitingen volstaat op heden. Bij grondige werken zijn de bestaande onderdakplaten in asbest te verwijderen en te vervangen. Alle daken dienen van een onderdak voorzien. De bestaande dakpannen dienen maximaal hergebruikt te worden. Alle aansluitingen zijn best te vernieuwen.

##### DAKDOORBREKINGEN

---

Nieuwe zoldervensters zijn te plaatsen i.f.v. inspectie en onderhoud van de goten.

##### DAKSTRUCTUUR

---

Vervangen van verweerde elementen.  
Opvolgen van eventuele houtaantastingen.  
Versterkingen van de daktimmering van de later bijgevoegde delen bij de verhoging van de gevels en cfr. daken. Meer in het bijzonder plaatsen van korbelen t.h.v. de spantpoten/trekkers.

##### REGENWATER

---

Herstel en vervangen van verweerde delen van de kroonlijsten.  
Vervangen van de zinken bekledingen van de goten.  
Vervangen van de PVC afvoeren door zink.

##### BUITENWERK

---

Er werden in het verleden reeds diverse herstellingen uitgevoerd aan de ruwe vingerberaping t.h.v. voorgevel en zijgevel. Verder onderzoek naar de hechting ervan zal bepalen welke delen kunnen behouden worden of waar het noodzakelijk is dat er dient ontleisterd en herpleisterd om terug tot een gezonde en duurzame opbouw te komen. De oorspronkelijke bepleistering is te onderzoeken naar samenstelling en te hernemen cfr. het resultaat met een natuurlijke hydraulische kalk of bastaardmortel. Daarna is de gevel af te werken met een dampopen schilderlaag als bijkomende bescherming. Deze zal ook de integratie van behouden en nieuwe delen mogelijk maken.

Voor de overige gevels kan plaatselijk herstel van de afwerking volstaan. De gevels kunnen best geschilderd worden als bijkomende bescherming en i.f.v. een langere levensduur van de afwerkingslagen.

Op basis van verder onderzoek van de afwerkingslagen is de kleurstelling te bepalen. De voorheen geschilderde gevels aan de oostzijde en de gevel noordzijde dwarse gebouw, kunnen best terug afgewerkt worden met een dampdoorlatende afwerking. Voorafgaand is het voegwerk plaatselijk te hernemen. De oude verflagen dienen verwijderd te worden. Bij de niet bepleisterde gevels zoals de oostgevel van het dwarse gebouw is het voegwerk sterk verweerd en te vervangen door nieuw voegwerk op basis van een natuurlijke hydraulische kalk.

##### BUITENSCHRIJNWERK

---

Het bestaande buitenschrijnwerk is bij voorkeur te behouden en te herstellen om het wind- en waterdicht te maken.

Het smalle profiel van de opengaande delen laat niet toe om verdund dubbel glas te plaatsen. Om de vertrekken beter te isoleren en het comfortgevoel van de gebruiker(s) te verbeteren dient waar herstel niet meer mogelijk is, het buitenschrijnwerk vervangen te worden met verdund dubbel glas. Hierbij mag het uitzicht niet wijzigen en kunnen de profielen dus enkel in de diepte vergroot worden. Waar herstel mogelijk is kan er gewerkt worden met achterzetraam. Dit tweede raam dient zo opgevat dat het van buiten uit zo weinig mogelijk zichtbaar is. De uitvoering is mogelijk zonder in aanvaring te komen met de waardevolle delen van de interieurafwerking. De buitenluiken kunnen hersteld worden en terug geschilderd. Op basis van verder onderzoek van de afwerkingslagen is de kleurstelling te bepalen voor het buitenschrijnwerk.

## STRAATHEKKEN

---

Het straathekken in smeedijzer tussen gietijzeren kolommen staat schuin. Het hekken dient gedemonteerd te worden en hergemonteerd. De vastzettingen in het onderliggende metselwerk dienen herbekeken te worden. Er kan beter gewerkt worden met een dieper liggende bevestiging met voorafgaande uitsparing. In alle geval dient er voorkomen dat er terug roestvorming kan ontstaan. Het zal noodzakelijk zijn om ook alle blauwe hardsteen sokkels en afdekkingen te demonteren met maximaal hergebruik achteraf. Het hekwerk zelf dient nagezien op beschadigingen en ontbrekende elementen, behandeld en terug geschilderd.

Op basis van verder onderzoek van de afwerkingslagen is de kleurstelling te bepalen.

## TUINMUREN

---

Algemeen herstel van de voortuinmuren. Kant voortuin verwijderen van de cementbezetting en nieuwe bepleistering met een natuurlijke hydraulische kalk om aan te sluiten bij de afwerking van de voorgevel van de woning. Daarna te schilderen als bijkomende bescherming en i.f.v. een langere levensduur van de afwerkingslagen.

Kant oprit links en rechts verwijderen van de storende en niet compatibele afwerkingslagen, herstel van het voegwerk en kaleien van de muren.

## TOEGANGSPADEN

---

De toegangspaden uit dallen in gebakken aarde zijn plaatselijke verzakt. De verzakkingen dienen hersteld te worden en het voegwerk dient hernomen met een kalktrasmortel.

## INTERIEUR

### STRUCTUURELEMENTEN

---

De daken werden aan beide zijden verhoogd door een bijkomende daktimmering steunend en bevestigd aan de oude dakconstructie. Bij de verbinding van de dakpoot en de nieuwe trekker is geen korbeel aangebracht om de hoek te verstijven. Hierdoor wordt de verbinding zelf sterk belast. Best kan dit verstevigd worden.

### AFWERKING

---

#### **Wanden**

Een aantal wanden zijn voorzien van een voorzetwand, wat wijst op een vochtproblematiek.

Het injecteren van de muren wordt bemoeilijkt enerzijds door de aanwezige natuurstenen plint t.h.v. de voorgevel en anderzijds de plaatselijke waardevolle afwerkingen zoals marmer aan de binnenzijde. Er dient dus eerst afgewogen te worden of de schadevorming door vocht afweegt t.o.v. de noodzakelijke ontmantelingen.

De marmeren lambriseringen behandelen en voeden met een speciaal, mild alkalisch reinigingsmiddel zonder oplosmiddelen, bestaande uit een uitgebalanceerde combinatie van oplossende en reinigende componenten.

#### **Plafonds**

Over het algemeen zijn de plafonds in goede staat en kan beperkt herstel volstaan.

Bij de afdekking van de verdiepingen in de dwarse aanbouw staat het pleisterwerk op rinkelatten gebarsten. In de kamer vooraan is het plafond wat verlaagd met plafondtegels. Best kan het plafondpleisterwerk hier vernieuwd worden met natuurlijke hydraulische kalk op steengaaas.

#### **Vloeren**

##### Natuurstenen vloeren inkomhal en doorgang

Voor een goed onderhoud kan er best zo droog mogelijk gereinigd worden. Nat reinigen dient zo veel mogelijk beperkt te worden en pas nadat het meeste vuil droog is weggenomen. Zepen dienen pH-neutraal te zijn en mogen slechts in heel beperkte hoeveelheid toegevoegd worden.

In geen geval mogen beschermingslagen aangebracht worden die het ademend vermogen van de vloeren aantasten.

De vloeren mogen met losse tapijten worden bedekt om verdere mechanische slijtage te vermijden. De tapijten mogen echter het ademen van de vloeren niet afsluiten.

Bij beperkte schade: voorzichtige demontage, mooie breuken zijn te verlijmen. Gefragmenteerde stukken zijn te vervangen.

#### Cementtegelvloeren passage, ontvangstruimte en keukens

Cementtegelvloeren dienen zo veel mogelijk droog gereinigd te worden. Bij natte reiniging, de hoeveelheid water beperken eventueel samen met een weinig neutrale zeep.

Deze vloeren hebben een grotere gevoeligheid voor slijtage dan keramische. Ze kunnen dus best beschermd worden door een los tapijt.

De beschadigde en zeker de gefragmenteerde tegels zijn te vervangen.

#### Gebakken aardetegels in de bergplaats/wasplaats

De gefragmenteerde tegels zijn te vervangen.

#### Houten vloeren en trappen

Ook deze vloeren zijn droog te reinigen. Enkel als de beschermlaag intact is kan uitzonderlijk bij een sterke bevuilding gereinigd worden met een uitgewrongen microvezeldweil.

Enkel wanneer de vernislagen slijtage vertonen kan deze afwerking plaatselijk hernomen worden.

Om de vloeren beter te beschermen zijn er losse tapijten geplaatst om alvast gebruiksslijtage te beperken.

Op de trap is een traploper geplaatst om dito reden.

#### Houten zoldervloeren

De houten zoldervloeren dienen ontstoff te worden en nagezien op hun deugdelijkheid. Het isoleren van de zoldervloer om energieverlies tegen te gaan en/of het te verwarmen volume te beperken kan zeer nuttig zijn als de zolder enkel als bergplaats wordt gebruikt. Hiervoor kan er drukvaste isolatie en plaatmateriaal aangewend worden.

#### BINNENSCHRIJNWERK

---

Het binnenschrijnwerk verkeert in een algemene goede staat. Plaatselijk herstel en schilderwerk kan volstaan.

Bij het herschilderen kan best een voorafgaand onderzoek gebeuren naar de oude afwerkingslagen.

#### TECHNISCHE INSTALLATIES

---

Er dient nagedacht te worden welke technische ingrepen er mogelijk zijn die de erfgoedwaardes niet aantasten.

Bij het vernieuwen of het bijkomend aanbrengen van technieken dient het verloop zo gekozen dat deze de minste schade aanbrengen en in elk geval maximaal reversibel zijn.

Zo kunnen de zolderruimtes gebruikt worden voor ingrijpende technieken zoals bijvoorbeeld ventilatievoorzieningen.

De riolering kan best ontdubbeld worden. De regenwaterafvoeren kunnen dan best aangesloten worden op de eventuele nieuw geplaatste regenwaterput(ten). De overloop van de regenwaterput(ten) is aan te sluiten op de siervijver die dan als wadi functioneert.

## **OPRIT IN KASSEIEN (BESCHERMD DORPSGEZICHT)**

#### ALGEMEEN

---

Op heden is de toestand wat verwaarloosd.

We gaan uit van volgende interventies: algemene reiniging herstel en hervoegen losse delen met mogelijke aanvulling van lacunes.



## KOETSHUIZEN (BESCHERMD DORPSGEZICHT)

### EXTERIEUR

#### DAKBEDEKKINGEN

---

De uitgevallen pannen dienen dringend aangevuld te worden.

Verdere opvolging en beperkt herstel van de daken en aansluitingen kan volstaat op heden maar beter is het om op termijn of samen met het herstel van de daktimmering een onderdak te voorzien i.f.v. een betere en duurzamere bescherming.

De bestaande dakpannen dienen maximaal hergebruikt te worden. Alle aansluitingen zijn ook best te vernieuwen.

#### DAKSTRUCTUUR

---

Dringend is de schade aan te pakken veroorzaakt door de waterinsijpeling om verdere gevolgschade te vermijden. Traditioneel herstel cfr. de bestaande opbouw.

Dit kan best gebeuren samen met het herstel van de oudere schade waar tijdelijk een schoor is geplaatst.

De gehele daktimmering kan best eens nagezien worden. Hiertoe is het noodzakelijk dat de zolders worden leeggemaakt en opgekuist.

#### REGENWATER

---

Herstel en vervangen van verweerde delen van de boeiboorden.

Vervangen van de zinken goten en vervangen van de PVC afvoeren door zink.

#### BUITENWERK

---

Beperkt herstel van het metselwerk en voegwerk.

De gevelopeningen kunnen indien mogelijk terug aangepast worden cfr. de iconografische bronnen.

#### BUITENSCHRIJNWERK

---

Het bestaande buitenschrijnwerk is te behouden en te herstellen om het wind- en waterdicht te maken.

Op basis van verder onderzoek van de afwerkingslagen is de kleurstelling te bepalen voor het buitenschrijnwerk.

Bij aanpassen van de gevelopeningen, reconstructie van het oude buitenschrijnwerk.

### INTERIEUR

#### AFWERKING

---

##### **Wanden**

Algemene reiniging, verwijderen van storende lagen zoals cement en slecht hechtende lagen.

Vernieuwen van het pleisterwerk in natuurlijke hydraulische kalk en schilderwerken ter bescherming en afwerking.

**Plafonds** zijnde gewelven in metselwerk tussen l-ligger

Deze verkeren in goede staat. Plaatselijk herstel en schilderwerk volstaat. De stalen liggers zijn te reinigen, behandelen en te schilderen.

##### **Vloeren**

Reinigen en plaatselijk vernieuwen van de voegen kan volstaan alsook waar nodig plaatselijk herstel en aanvullen van de bakstenen cfr. bestaand model.

#### BINNENSCHRIJNWERK

---

Behoud, herstel en afwerken van de tussendeur koetshuis/paardenstal.

#### TECHNISCHE INSTALLATIES

---

Vernieuwen van de electriciteit om reden van veiligheid.

## **AANPALENDE STALLEN/BERGINGEN (BESCHERMD DORPSGEZICHT)**

### EXTERIEUR

#### DAKBEDEKKINGEN

---

Reconstructie van het oorspronkelijke zadeldak en plaatsen van pannen cfr. koetshuizen op een onderdak.

Vernieuwen van alle aansluitingen.

#### DAKSTRUCTUUR

---

Nieuwe daktimmering i.f.v. de reconstructie van het zadeldak.

#### REGENWATER

---

Nieuwe zinken goten en afvoeren in zink.

#### BUITENWERK

---

Beperkt herstel van het metselwerk en voegwerk.

#### BUITENSCHRIJNWERK

---

Het bestaande buitenschrijnwerk is te behouden en te herstellen.

Op basis van verder onderzoek van de afwerkingslagen is de kleurstelling te bepalen voor het buitenschrijnwerk.

### INTERIEUR

#### AFWERKING

---

##### **Wanden**

Algemene reiniging, plaatselijk herstel van metselwerk en voegwerk.

Herstel en/of hernemen van het pleisterwerk bij de wanden op het gelijkvloers.

#### BINNENSCHRIJNWERK

---

Behoud, herstel en afwerken van oude houten binnenwanden.

#### TECHNISCHE INSTALLATIES

---

Vernieuwen van de electriciteit om reden van veiligheid.

## **TUINMUREN (BESCHERMD DORPSGEZICHT)**

Plaatselijk herstel van het parement en voegwerk.

Plaatselijk vervangen van de dekstenen in beton en vernieuwen van de afdekkingen met pannen.

## **SIERVIJVER (BESCHERMD DORPSGEZICHT)**

Verwijderen van de begroeiing rond de vijver tot en met de zone van het omgevende hekken.

We kennen enkel de opbouw van de vijver op basis van de oude familiefoto's:

Herstel van het metselwerk en voegwerk + vernieuwen van de betonrand.

Verwijderen/ruimen van het slib.

Nazicht van de toevoerbuis.

Wanneer er regenwaterputten worden geplaatst, kan de vijver aangesloten worden op de overloop en fungeren als wadi.

Het lage hekken kan best ook gedemonteerd worden i.f.v. herstel, behandelen en afwerken.

Voorafgegaan aan de hermontage zal de betonrand dienen vernieuwd te worden.

Verder onderzoek mogelijkheden aanvoer RWA omliggende gebouwen naar vijver, bv. ook van de burens

## **BOOGBRUG (BESCHERMD DORPSGEZICHT)**

Demontage van de brug i.f.v. herstel en algemeen nazicht.  
Na herstel behandelen en schilderen van alle metaal. Aanvullen van de sierelementen in gietijzer.  
Integraal vernieuwen van de houten loopplanken.  
Hermontage met nazicht en herstel van de opleg, op heden ongekend.

## **TUINPRIEEL (BESCHERMD DORPSGEZICHT)**

Verwijderen van de begroeiing i.f.v. het herstel van het pannendak met maximaal hergebruik en herstel of vernieuwen van de bebording.  
De daktrimmering dient nagezien en hersteld waar nodig.  
De metalen gevelstructuur is te herstellen, te behandelen en af te werken.  
De houten beplanking van de gevel is te herstellen of te vervangen waar nodig en terug te schilderen.

## **WAARDEVOLLE BOMEN (BESCHERMD DORPSGEZICHT)**

Uitvoeren van VTA controle van de waardevolle bomen door een erkend boomverzorger  
Uitvoeren van de nodige onderzoeken bij attentiebomen + uitvoering van deskundige snoei waar nodig.  
Bomen die niet meer te redden vallen rooien en vervangen door nieuwe bomen waar mogelijk. Waar niet mogelijk te vervangen door bv lichtconcurrentie overwegen stam laten staan voor ecologisch belang.  
Waar zich boomwortels bevinden bodemverstoring vermijden.

## **TUIN (BESCHERMD DORPSGEZICHT)**

Onderhoud van het gras en grasboorden om het strakke gebogen pad mooi te doen uitkomen.  
Behoud van de beplanting in de voortuin, bij vervangingen keuze voor zelfde type planten vanuit dezelfde tijdsgeest.  
Afgestorven rozen vervangen door oude sterke rassen die niet ziektegevoelig zijn.  
Jaarlijkse bijsnoei en begeleiden van de blauwe regen ter bescherming van het bouwkundig erfgoed (muren, hekwerk,...)

Er moet vermeden worden dat de invasieve Japanse Duizendknoop zich verder in de tuin verspreidt en wordt het beste uitgeroeid. Deze brengt schade toe aan muren, funderingen, paden...  
Er zijn hiervoor verschillende technieken mogelijk met allemaal geen 100% efficiënte werking.

Hier stellen we voor een behandeling te doen met glyfosaat gedurende 2 jaar met nadien het mechanisch bestrijden van de planten:

Omschrijving:

Met een injectiepistool wordt 5 ml van een glyfosaatoplossing (13,5 g glyfosaat/liter water) geïnjecteerd in elke stengel die voldoende dik is (> 1,5 cm) net onder de eerste of tweede knoop boven het maaiveld. Stengels die te klein zijn, worden handmatig verwijderd. De aanbevolen bestrijdingsperiode loopt vanaf 15 augustus tot en met 15 september, wanneer de plant belangrijke hoeveelheden nutriënten transporteert naar de rizomen om ze hier op te slaan voor de winter.

Deze behandeling zal het ondergrondse deel van de plant sterk verzwakken, maar toch bestaat de kans dat wortelstokken in de daaropvolgende jaren nieuwe stengels vormen. Daarom wordt de injectie van glyfosaat enkel toegepast in combinatie met mechanische methodes. Tijdens het jaar van de behandeling wordt niet gemaaid. Het maaien verstoort het transport van de glyfosaatoplossing naar de wortelstokken.

Let op! Omdat pesticiden gebruikt wordt, gelden volgende randvoorwaarden:

Het bestrijdingstraject bedraagt 5 jaar;

De volledige groeiplaats wordt aangepakt om hergroei of herkolonisatie na de behandeling te vermijden. Ook besmettingen op aangrenzende percelen, worden mee opgenomen in het bestrijdingstraject.



In de eerste twee jaren wordt één maal per groeiseizoen geïnjecteerd. In de drie jaren nadien wordt mechanische bestrijding uitgevoerd zoals het frequent knippen van de stengels (indien die groeien op of in infrastructuur), handmatig uitspitten en/of frequent maaien; Het bestrijdingstraject kan indien nodig herhaald worden; Indien er zich grote restauratiewerken voordoen aan woning en tuilmuren kan overwogen worden dit deel grond uit te graven (ca 1m diep) en de grond met plantendelen naar erkende verwerking af te voeren. Daarna grond afdekken met dikke rubberfolie en bedekken met 1m grond. Mogelijks zullen zich nog nieuwe scheuten vormen, maar deze dan jaarlijks uitsteken en afvoeren.

I.f.v. toekomstige werken in de tuin dient een uitgewerkt visieplan ter goedkeuring aan Onroerend Erfgoed voorgelegd te worden.

Speciale aandachtspunten bij de uitvoering van werken zijn:

-Geen graafwerken uitvoeren in de tuin, in het bijzonder niet onder kroonprojecties van oude bomen (tot daar gaan de boomwortels).

-Bij heraanleg pad geen graafwerken uitvoeren waar zich boomwortels bevinden, slechts oppervlakkig toevoegen van natuurlijke materialen zoals bv. lava al dan niet ingezaaid met gras (verstevigd graspad).

-De waterhuishouding van de tuin is echter belangrijk om het bomenassortiment gezond te houden. De vijver speelt hierin een belangrijke rol om de tuin van een constant waterreservoir te voorzien.

-Bij restauratiewerken moet gewerkt worden met aangepast materiaal en moeten de nodige beschermingsmaatregelen genomen worden om bodemverdichting te vermijden (rijplaten).

**TABEL MET OPSOMMING DER WERKZAAMHEDEN:**

met opsplitsing in éénmalige werken en terugkerende werken en aanduiding handelingen waarvoor een toelating noodzakelijk is

(Alle ingrijpende herstelwerken alsook alle handelingen welke een belangrijke wijziging betreffen en die het uitzicht zowel aan de buiten- als binnenzijde veranderen)

**BESCHERMDE WONING MET HEKKEN**

Aard der werken	Eénmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating
-----------------	----------	-------------	------------------------

**1 Dakbedekkingen**

1 1	Dakvlakken			
1	<b>Hellende daken in gebakken aardepannen</b> Afnemen van alle pannen			
	Verwijderen asbesthoudende onderdakplaten en plaatsen nieuw onderdak.			
	Plaatsen daksolatie aan de buitenzijde (sarking) en tussen de kepers			
	Vernieuwen van de dakbedekking, maximaal hergebruik pannen			
2	<b>Plat dak in zink</b> Verwijderen van bestaande zink			
	Herstel bebording			
	Nieuwe zinken roevenbekleding			

**1 2 Aansluitingen**

1	<b>Algemeen</b> Integraal verwijderen van alle aansluitingen in zink en lood			
2	<b>Nokken in gebakken aarde</b> Integraal vernieuwen van de nokken type zonder wel De nokken worden opgestop met een kalkmortel			
3	<b>Kilkeperafwerking</b> Vernieuwen van kilgoten in zink of lood			

**2 Dakdoorbrekingen**

2 1	<b>Dakvensters</b>  Algemeen, nieuwe bijkomende dakvensters			
-----	---	--	--	--

2 2	<b>Schoorstenen (bovendaks)</b>  Heropmetselen schouwen.			
-----	--	--	--	--

**3 Dakstructuur + Zolder**

3 1	<b>Kappen met houten hoofdstructuur</b>  Vervangen aangetast hout Nazicht en plaatselijk behandelen van het hout tegen houtboorders Aanvullen verdwenen delen			
-----	---	--	--	--

Nazicht en verbeteren verbindingen		
Verwijderen en vervangen slechte herstellingen en aanvullingen		
Verstevigen van de bestaande daktimmering, zijnde plaatsen korbelen bij de later geplaatste dakpoten		

#### 4. Regenwaterafvoer

<b>4 1</b>	<b>Goten</b>		
	Vervangen hanggoten in pvc door zink.		Vrijstelling
	Vernieuwen zink bakgoten. Aangepast detail: bijkomende opstand kant dakvlak door sarkingisolatie		
	Plaatselijk herstel van de houten kroonlijsten en boordplanken		
	Hernemen schilderwerken houten kroonlijsten en boordplanken Voorafgaandelijk is de kleur te onderzoeken.	10-jaarlijks	

<b>4 2</b>	<b>Afvoeren</b>		
	Vervangen afvoeren in PVC door zink.		

<b>4 3</b>	<b>Riolering</b>		
	Gescheiden afvoerstelsel RWA/DWA		Vrijstelling
	Plaatsen regenwaterput		Vrijstelling

#### 5. Buitenwerk

<b>5 1</b>	<b>Opgaand baksteen- metselwerk + voegwerken</b>		
	Plaatselijk herstel verweerd metselwerk		
	Vernieuwen sokkel metselwerk hekwerk		
	Plaatselijk herstel voegwerk		
	Vernieuwen uitgelooagd voegwerk		
	Beperkt verhogen van de zijmuren door verhoging van het dak cfr. de plaatsing van de sarkingisolatie		
	Hekwerk hondenkennel: Vernieuwen rollaag in metselwerk		

<b>5 2</b>	<b>Natuursteen + voegwerken</b>		
	Algemeen: Plaatselijk herstel met inboetwerk		
	Straathekken: Vernieuwen natuursteen sokkel en afdekking		
	Herstel/vernieuwen natuursteenblokken met maximaal hergebruik		
	Vernieuwen voegwerk natuursteenblokken		



Hondekennel:  
 Demontage en hermontage natuursteenschorren  
 Vervangen verweerde schorren


**5 3 Afwerkklagen opgaand muurwerk**

Gevels met vingerberaping/rotsbepleistering  
 Onderzoek naar samenstelling oorspronkelijke bezetting

--	--	--

Consolidatie te behouden delen van de bezetting

--	--	--

Deels verwijderen en vernieuwen van de bezetting

--	--	--

Schilderen gevel en plint als extra bescherming

	15-jaarlijks	
--	--------------	--

Gecementeerde gevels

Plaatselijk herstel / vervangen slecht herstel

--	--	--

Consolidatie te behouden bezetting

--	--	--

Hernemen los zittende bezetting

--	--	--

Herstel barsten

--	--	--

Schilderen gevel en plint als extra bescherming

	15-jaarlijks	
--	--------------	--

Geschilderde gevels

Schilderen gevel en plint als extra bescherming

	15-jaarlijks	
--	--------------	--

Tuilmuren voortuin, binnenzijde:

Hernemen vlak pleisterwerk met kalkmortel

--	--	--

Schilderen gevel en plint als extra bescherming

	15-jaarlijks	
--	--------------	--

Tuilmuren voortuin, buitenzijde:

Herstel voegwerk

--	--	--

Kaleiwerk

	15-jaarlijks	
--	--------------	--

**5 4 Ankers, hekkens en aanverwante**

Muurankers:

Herstel en behandelen

--	--	--

Hernemen van het verfwerk

Voorafgaandelijk kleuronderzoek vereist.

	15-jaarlijks	
--	--------------	--

Diefijzers:

Hernemen van het verfwerk

Voorafgaandelijk kleuronderzoek vereist.

	15-jaarlijks	
--	--------------	--

Straathekken:

Demontage en hermontage geheel cfr. huidige scheefstand

--	--	--

Onderzoek historische afwerkingslagen

--	--	--

Herstel en behandelen gietijzeren kolommen

--	--	--

Bijkomende maatregelen i.f.v. stabilisatie

--	--	--

Hernemen van het verfwerk kolommen, cfr. resultaten kleuronderzoek

	15-jaarlijks	
--	--------------	--

Herstel, behandelen an afwerken hekwerk	15-jaarlijks	
Hernemen van het verfwerk, cfr. resultaten kleuronderzoek		
Hondenkennel:		
Onderzoek historische afwerkingslagen		
Herstel en behandelen gietijzeren kolommen		
Hernemen van het verfwerk kolommen, cfr. resultaten kleuronderzoek	15-jaarlijks	
Herstel, behandelen an afwerken hekwerk	15-jaarlijks	
Hernemen van het verfwerk, cfr. resultaten kleuronderzoek		

<b>5 5</b>	<b>Buitenschrijnwerk</b>	
	Behoud en herstel	
	Vernieuwen buitenschrijnwerk waar herstel niet meer mogelijk is	
	Vervangen jonger buitenschrijnwerk in PVC t.h.v. de keuken en badkamer	
	Plaatsen achterzetramen	
	Kleuronderzoek naar de historische afwerkingslagen	
	Hernemen schilderwerken buitenschrijnwerk	10-jaarlijks
	Schilderwerken cfr. het resultaat van het onderzoek	

<b>5 6</b>	<b>Beglazing</b>	
	Verdund dubbel glas bij reconstructie naar historisch model of bij achterzetramen	

<b>6</b>	<b>Interieur</b>
----------	------------------

<b>6 1</b>	<b>Structuurelementen</b>	
	<b>Binnenmuren en opgaande structuren</b>	
	Maatregelen tegen opstijgend vocht	
	<b>Vloeren en zolderingen</b>	
	Demontage zolderplanken	
	Nazicht en herstel moer- en kinderbalken	
	<b>Kelder onder keuken</b>	
	Plaatsen dompelpomp	
	Dichten van de kelder	

<b>6 2</b>	<b>Vaste interieurafwerking</b>	
	Wanden	
	Vooronderzoek materialen en afwerkingen	
	Herstel pleisterwerk in natuurlijke hydraulische kalk	
	Restauratie en schilderwerken cfr. resultaten vooronderzoek.	25-jaarlijks
	Plafonds	
	Verwijderen valse plafonds (kamer 1 dwarse aanbouw)	

Nieuwe pleisterwerk in natuurlijke hydraulische kalk op steengaas  
ondermeer voor de verdiepingszone van de dwarse aanbouw

Schilderwerken cfr. resultaten vooronderzoek.

Vloeren

Vervangen van recentere vloeren door historisch correct materiaal

Groot salon: vervangen van de laminaatbekleding door een plankenvloer

Nieuwe zolderplanken

eventueel in combinatie met beloopbare isolatieplaten en plaatmateriaal

25-jaarlijks

### 6 3 Binnenschrijnwerk

Kleuronderzoek naar de historische afwerkingslagen

Schilderwerken cfr. het resultaat van het onderzoek

25-jaarlijks

### 6 4 Binnentrappen

Herstel en hernemen afwerking metalen balusters

Behandelen zoldertrap tegen houtborende insecten

## 8 Technische installatie/comfort

ALGEMEEN:

De impact van de werken op de erfgoedwaardes van het monument dient  
voorafgaandelijk onderzocht te worden.

### 8 1 Elektriciteit

Vernieuwen van installatie

### 8 2 Verwarming

Vernieuwen van installatie

### 8 3 Sanitair

Vernieuwen van installatie

### 8 4 Keuken

Vernieuwen van installatie

## 9 Klimaat

ALGEMEEN:

De impact van de werken op de erfgoedwaardes van het monument dient  
voorafgaandelijk onderzocht te worden.

### 9 1 Relatieve vochtigheid en temperatuur

Ventilatievoorzieningen

## 10 Preventie en beheer

ALGEMEEN:

De impact van de werken op de erfgoedwaardes van het monument dient



voorafgaandelijk onderzocht te worden.

<b>10 1</b>	<b>Brand</b>
	Branddetectie

jaarlijks

<b>10 2</b>	<b>Bliksembeveliging</b>
	Verwijderen oude bliksemnaald

jaarlijks

<b>11</b>	<b>Veiligheid / Toegankelijkheid / Hygiëne</b>
-----------	--

<b>11 1</b>	<b>Toegankelijkheid</b>
	Toegangspaden voortuin: Herstel verzakte zones
	Hervoegeen paden met een kalktrasmortel
	Daken: Bijkomende zoldervensters

HERENHUIS AALTERSTRAAT 7 RUISELEDE  
OPSOMMING VAN DE WERKZAAMHEDEN

**OPRIT IN KASSEIEN (BESCHERMD DORPSGEZICHT)**

Aard der werken	Eénmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating
-----------------	----------	-------------	---------------------------

<b>1</b>	<b>Algemeen</b>
----------	-----------------

1	1	Kasseiweg		
		Reinigingswerken		<input type="text"/>
		Herplaatsen los liggende kasseien		<input type="text"/>
		Plaatselijk heropvoegen		<input type="text"/>
		Aanvullen lacunes		<input type="text"/>

**KOETSHUIZEN (BESCHERMD DORPSGEZICHT)**

Aard der werken	Eénmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating
-----------------	----------	-------------	------------------------

**1 Dakbedekkingen**

1 1	Dakvlakken
1	<p><b>Hellende daken in gebakken aardepannen</b> Afnemen van alle pannen</p> <p>Plaatsen van een onderdak</p> <p>Vernieuwen van de dakbedekking, maximaal hergebruik pannen</p>


1 2	Aansluitingen
1	<p><b>Algemeen</b> Integraal verwijderen van alle aansluitingen in zink en lood</p>
2	<p><b>Nokken en noordbomen in gebakken aarde</b> Integraal vernieuwen van de nokken type zonder wel De nokken worden opgestop met een kalkmortel</p>


**2 Dakdoorbrekingen**

2 1	Schoorstenen (bovendaks)
	Verwijderen schouw

		Vrijstelling
--	--	--------------

**3 Dakstructuur**

3 1	Kappen met houten hoofdstructuur
	Leeg maken van de zolders en algemene opkuiswerken
	Vervangen aangetast hout
	Nazicht en plaatselijk behandelen van het hout tegen houtboorders
	Aanvullen verdwenen delen
	Nazicht en verbeteren verbindingen
	Verwijderen en vervangen slechte herstellingen en aanvullingen

		Vrijstelling

**4 4. Regenwaterafvoer**



4 1	Goten
	Vernieuwen zinken hanggoten.
	Herstel en/of vervangen boeiboorden
	Hernemen schilderwerken boordplanken Voorafgaandelijk kleuronderzoek vereist.


		Vrijstelling
		10-jaarlijks




<b>4 2</b>	<b>Afvoeren</b>			
	Vervangen afvoeren in PVC door zink.			
<b>4 3</b>	<b>Riolering</b>			
	Aansluiten riolering aan regenwaterput			Vrijstelling
<b>5</b>	<b>Buitenwerk</b>			
<b>5 1</b>	<b>Opgaand baksteen- metselwerk + voegwerken</b>			
	Plaatselijk herstel verweerd metselwerk			
	Plaatselijk herstel voegwerk			
	Vernieuwen uitgelooagd voegwerk			
	Eventueel herstel van de gevelopeningen cfr. vroegere gekende toestan			
<b>5 2</b>	<b>Ankers, hekkens en aanverwante</b>			
	Muurankers: Herstel en behandelen			
	Hernemen van het verfwerk Voorafgaandelijk kleuronderzoek vereist.		15-jaarlijks	
<b>5 2</b>	<b>Buitenschrijnwerk</b>			
	Behoud en herstel			
	Vernieuwen buitenschrijnwerk waar herstel niet meer mogelijk is			
	Kleuronderzoek naar de historische afwerkingslagen			
	Reconstructie van het oude buitenschrijnwerk bij gevelaanpassingen		10-jaarlijks	
<b>5 4</b>	<b>Beglazing</b>			
	Verdund dubbel glas bij reconstructie naar historisch model			
<b>6</b>	<b>Interieur</b>			
	ALGEMEEN: Alle interieurwerken zijn vrijgesteld van toelating aangezien hier enkele de bescherming als dorpsgezicht geldt.			
<b>6 1</b>	<b>Vaste interieurafwerking</b>			
	Wanden Reinigen en verwijderen storende en slecht hechtende lagen			
	Vernieuwen pleisterwerk in natuurlijke hydraulische kalk			
	Schilderwerken		25-jaarlijks	
	Plafonds, gewelven tussen l-liggers Plaatselijk Herstel pleisterwerk met natuurlijke hydraulische kalk			

Reinigen, behandelen en afwerken stalen liggers	
Schilderwerken	
Vloeren	
Reinigen baksteenvloeren	
Plaatselijk vernieuwen voegwerken	
Plaatselijk herstel en aanvullen	

<b>6 2</b>	<b>Binnenschrijnwerk</b>	
	Beperkt herstel tussendeur	
	Schilderwerken	

<b>6 4</b>	<b>Binnentrappen</b>	
	Plaatsen van een nieuwe veilige trap met leuning	

<b>8</b>	<b>Technische installatie/comfort</b>
----------	---------------------------------------

<b>8 1</b>	<b>Elektriciteit</b>	
	Vernieuwen van installatie	

**AANPALENDE STALLEN/BERGINGEN (BESCHERMD DORPSGEZICHT)**

Aard der werken	Eénmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating
-----------------	----------	-------------	------------------------

**1 Dakbedekkingen**

1 1	Dakvlakken			
1	<b>Nieuw zadeldak</b> Verwijderen van de asbesthoudende golfplaten			
	Plaatsen van een onderdak			
	Nieuwe dakbedekking met pannen type cfr. koetshuizen			

**1 2 Aansluitingen**

1	<b>Algemeen</b> Integraal verwijderen van alle aansluitingen in zink en lood			
2	<b>Nokken in gebakken aarde</b> Integraal vernieuwen van de nokken type zonder wel De nokken worden opgestop met een kalkmortel			

**2 Dakstructuur**

3 1	Kappen met houten hoofdstructuur			
	Vervangen bestaande daktimmering			
	Nieuwe dakconstructie			

**4 4. Regenwaterafvoer**

4 1	Goten			
	Nieuwe zinken hanggoten.			



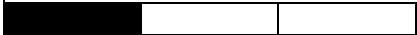

4 2	Afvoeren			
	Nieuwe afvoeren in zink			

4 3	Riolering			
	Aansluiten riolering aan regenwaterput			Vrijstelling

**5 Buitenwerk**

5 1	Opgaand baksteen- metselwerk + voegwerken			
	Plaatselijk herstel verweerd metselwerk			
	Plaatselijk herstel voegwerk			



<b>5 2</b>	<b>Buitenschrijnwerk</b>	
	Behoud en herstel	
	Vernieuwen buitenschrijnwerk waar herstel niet meer mogelijk is	
	Kleuronderzoek naar de historische afwerkingslagen	
	Hernemen schilderwerken buitenschrijnwerk Schilderwerken cfr. het resultaat van het onderzoek	

<b>6</b>	<b>Interieur</b>
	ALGEMEEN: Alle interieurwerken zijn vrijgesteld van toelating aangezien hier enkele de bescherming als dorpsgezicht geldt.

<b>6 1</b>	<b>Structuurelementen</b>
	<b>Binnenmuren en opgaande structuren</b> Maatregelen tegen opstijgend vocht



<b>6 2</b>	<b>Vaste interieurafwerking</b>
	Wanden Reinigingswerken
	Herstel voegen
	Hernemen kaleiwerk



<b>6 3</b>	<b>Binnenschrijnwerk</b>
	Behoud en herstel houten binnenwanden en -deuren
	Schilderwerken



<b>7</b>	<b>Technische installatie/comfort</b>
----------	---------------------------------------

<b>7 1</b>	<b>Elektriciteit</b>
	Vernieuwen van installatie



HERENHUIS AALTERSTRAAT 7 RUISELEDE  
OPSOMMING VAN DE WERKZAAMHEDEN

**TUINMUREN (BESCHERMD DORPSGEZICHT)**

Aard der werken	Eénmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating
-----------------	----------	-------------	------------------------

<b>1</b>	<b>Algemeen</b>
----------	-----------------

<b>1 1</b>	<b>Metselwerken</b>
------------	---------------------

1	Plaatselijk herstel parement	20-jaarlijks
---	------------------------------	--------------

2	Plaatselijk herstel voegwerken	20-jaarlijks
---	--------------------------------	--------------

<b>1 2</b>	<b>Afdekkingen</b>
------------	--------------------

1	Plaatselijke vervangen dekstenen in beton	20-jaarlijks
---	---	--------------

2	Plaatselijk vernieuwen afdekking met pannen	20-jaarlijks
---	---	--------------

HERENHUIS AALTERSTRAAT 7 RUISELEDE  
OPSOMMING VAN DE WERKZAAMHEDEN

**SIERVIJVER (BESCHERMD DORPSGEZICHT)**

Aard der werken	Eénmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating
-----------------	----------	-------------	------------------------

<b>1</b>	<b>Algemeen</b>
----------	-----------------

1 1	Waterpartij
1	Ruimen van slib
2	Aansluiten toevoer op overloop regenwaterput


1 2	Vijverwanden
1	Verwijderen van begroeiing
2	Herstel metselwerk vijvermuren
3	Herstel voegwerken vijvermuren
4	Vernieuwen van de afdekking van de randen met maximaal hergebruik


1 3	Hekken
1	Demontage en hermontage van het hekken
2	Vernieuwen van de betonrand
3	Algeheel nazicht stabiliteit, herstel en behandelen
4	Vervangen van slecht delen
5	Schilderwerken

	20-jaarlijks	Vrijstelling









HERENHUIS AALTERSTRAAT 7 RUISELEDE  
 OPSOMMING VAN DE WERKZAAMHEDEN

**BOOGBRUG (BESCHERMD DORPSGEZICHT)**

Aard der werken	Eénmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating
-----------------	----------	-------------	---------------------------

<b>1</b>	<b>Algemeen herstel</b>
----------	-------------------------

1 1	Metaalwerken		
1	Demontage en hermontage van de brug		<input type="text"/>
2	Algeheel nazicht stabiliteit, herstel en behandelen		<input type="text"/>
3	Aanvullen van sierelementen in gietijzer		<input type="text"/>
4	Schilderwerken		20-jaarlijks <input type="text"/>
5	Nazicht en herstel opleg brug		<input type="text"/>

1 2	Houtwerk		
1	Integraal vernieuwen van de loopplanken		<input type="text"/>

HERENHUIS AALTERSTRAAT 7 RUISELEDE  
OPSOMMING VAN DE WERKZAAMHEDEN

**TUINPRIEEL (BESCHERMD DORPSGEZICHT)**

Aard der werken	Eénmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating
-----------------	----------	-------------	------------------------

<b>1</b>	<b>Algemeen herstel</b>
----------	-------------------------

1 1	Daken
1	Verwijderen begroeiing
2	Demontage pannen
3	Hermontage met maximaal hergebruik
4	Vernieuwen van aansluitingen


1 2	Metaalwerken
1	Herstel en behandelen
2	Hernemen van het verfwerk Voorafgaandelijk kleuronderzoek vereist.

	15-jaarlijks	

1 3	Houtwerk
1	Vernieuwen bebording
2	Herstel en/of vervangen muurplaten en kepers
3	Herstel en/of vervangen beplanking gevel
4	Schilderwerken Voorafgaandelijk kleuronderzoek vereist.

	10-jaarlijks	

**WAARDEVOLLE BOMEN (BESCHERMD DORPSGEZICHT)**

Aard der werken		Eénmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating
1	VTA controle door gespecialiseerd boomverzorger (ETW)		10-jaarlijks	Vrijstelling
2	attentiebomen: bomenonderzoek		afh. Van onderzoek	Vrijstelling
3	snoeiwerken aan bomen volgens verslag VTA onderzoek		afh. Van advies	
4	gevaarlijke dode of zieke bomen vellen en vervangen door nieuwe bomen			

**TUIN**

Aard der werken		Eénmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating
-----------------	--	----------	-------------	------------------------

**1 groenonderhoud**

1	Maaien van gazon		15-jaarlijks	Vrijstelling
2	bij snoeien van klimplanten		jaarlijks	Vrijstelling
3	bij schereren van groenblijvende heesters		jaarlijks	Vrijstelling
4	schieren van hagen		2-jaarlijks	Vrijstelling
5	snoeien van rozen: onderhoudssnoei en snoei na de winter		2-jaarlijks	Vrijstelling
6	padenstructuur: wieden of milieuvriendelijke techniek bestrijding onkruidgroei		5-jaarlijks	Vrijstelling
7	vaste planten: voorjaar opschoneren		jaarlijks	Vrijstelling
8	klimop: bijhouden, uitdunnen en vermijden dat dit in de boomkruin kruipt, tijdig afknippen		jaarlijks	Vrijstelling
9	Japanse Duizendknoop: bestrijden van plant zonder Blauwe regen te beschadigen		jaarlijks	Vrijstelling
10	snoeien van sierheesters naargelang het type		jaarlijks	Vrijstelling
11	Restauratiesnoei restanten oude fruitbomen		jaarlijks	Vrijstelling

**2 restauratie -omvormingsbeheer**

1	herstel padenstructuur betreffende rondgang in de tuin + verbinding over de brug			
2	behoud en versterken van centrale as			
3	afbakening noordzijde tuin: inplanten van groene coulisse of groene achtergrond om doorzicht op achterliggende huizen te vermijden			
4	opmaak nieuw ontwerp achtertuin voor betere samenhang met andere tuindelen met respect en integratie van de bestaande oude bomen			



5	Pinussen achterin de tuin op termijn vervangen met beplanting die meer samenhang heeft met de historische aanplantingen			
6	afwerken glooiende vormen gras versus randbeplanting door heraanleg padenstructuur, afboorden grasmat of heraanplantingen			
7	herintroductie oude fruitrassen, hetzij in hoogstam, halfstam of leivorm al dan niet langs de oostelijke tuinmuur			
8	klimop uitdunnen en waar voldoende licht in het voorjaar (niet groenblijvende heesters) klimop verwijderen + inplant van stinzenplanten en schaduwminnende vaste planten			

## 7.VOORSTEL VAN OPVOLGING EN EVALUATIE

---

### 7.1. ONDERZOEKSWERKEN

-Dit betreft beperkt en gerichte onderzoekswerken naar oudere afwerkingslagen van de woning.

Na de werken volgt een rapportering door de uitvoerder ten laatste 6 maanden na de beëindiging van de werkzaamheden.

--We suggereren het opmaken van een energieaudit om na te gaan welke zinvolle maatregelen het best kunnen genomen worden om te komen tot een betere energieprestatie.

Dit betreft een éénmalige audit met opvolging na de eventuele ingrepen en daarna telkenmale een herziening cfr. de bijkomende genomen maatregelen.

### 7.2. ONDERHOUDSWERKEN

De betreft beperkte onderhoudswerken om eventuele gevolgschade te voorkomen.

Na de werken volgt een rapportering door de uitvoerder ten laatste 6 maanden na de beëindiging van de werkzaamheden.

### 7.3. RESTAURATIEWERKEN

We onderscheiden:

#### BEPERKTE WERKEN

Zoals plaatselijk herstel van de daken, het buitenschrijnwerk tegen tochtindringing, herstel/afwerken zones aangetast door de huiszwam, enz...

#### INGRIJPENDE WERKEN

Zoals het herstel van de daktimmering, plaatsen onderdak, ontpleisteren, herpleisteren en afwerken van de buitengevels, vernieuwen buitenschrijnwerk en/of plaatsen van achterzetramen, enz..

Na de werken volgt een rapportering door de architect ten laatste 6 maanden na de beëindiging van de werkzaamheden.

Wanneer er verder geen werkzaamheden zijn gepland op korte termijn volgt een vijfjaarlijkse rapportering door de opdrachtgever of deze wordt in hun opdracht uitbesteed.

### 7.4. ANDERE WERKEN

Dit betreft werken die de erfgoedwaardes van het pand niet versterken, maar wel nuttig zijn om het gebouw duurzamer te maken

-Isolatiewerken.

-Nieuwe technieken.

Na de werken volgt een rapportering door de uitvoerder ten laatste 6 maanden na de beëindiging van de werkzaamheden.

### 7.5. ONDERHOUDSLOGBOEK

Er zal een onderhoudslogboek worden opgemaakt met een overzicht van de (preventieve) maatregelen en onderhoudswerken voor de zesjaarlijkse evaluatie van het beheersplan, cfr. de gewijzigde regelgeving sinds 1/1/2019.

Wanneer er verder geen werkzaamheden zijn gepland op korte termijn volgt een vijfjaarlijkse rapportering door de opdrachtgever of deze wordt in hun opdracht uitbesteed.

## 8.BIJLAGEN

---

	<b>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)</b>
Perimeter van gebied waarvoor beheersplan wordt opgemaakt (met schaal en N-pijl)	Pg. 5
Lijst van geplande werkzaamheden	Pg. 164-181 en bijlage
Lijst van handelingen waarvan de uitvoering vrijgesteld zal zijn van toelating	Pg. 164-181 en bijlage
Lijst van ZEN-erfgoed met aanduiding op kaart	Pg. 6 en nota in bijlage
Lijst van open erfgoed met aanduiding op kaart	Nvt
Lijst van ontsluitingswerken voor open erfgoed	Nvt
Lijst van werken aan bomen en struiken waarvoor toelating nodig is	Tabel pg. 137-138
Lijst van cultuuroederen	Nvt
Lijst van geplande werkzaamheden aan een orgel dat dateert van na de Eerste Wereldoorlog	Nvt
Bibliografie (overzicht referenties)	Pg. 184
Extra bijlage (bvb. foto's, ...)	



## Bronnenvermelding:

---

-AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED 2016: Herenhuis met tuin [online],  
<https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/90379>

-Rijksarchief, kaartmateriaal en primitief kadaster

-Geopunt, online raadpleging historische kaarten

-Fotoalbums familie

-Postkaarten Delcampe, online raadpleging

-Gegevens van Marnik Braet (heemkundige kring Oud Ruysselede) over [REDACTED],

vermeld in website 'angelfire.com' omtrent stamboom van [REDACTED]