

BEHEERSPLAN ONROEREND ERFGOED
CAPELLEHOF TE ROLLEGEM-KAPELLE



COLOFON

Monument

Hoeve Capellehof
Sint-Jansplein 10, 8880 Ledegem

Kadaster

Ledegem, Rollegem-Kapelle, 2^e afdeling, sectie B, 211K

Status

Hoeve beschermd als monument en de onmiddellijke omgeving als dorpsgezicht, beiden bij M.B. dd. 29 oktober 1999 (Belgische Staatsblad dd. 17 mei 2000)

Opdrachtgever

Gemeente Ledegem
Rollegemstraat 132, 8880 Ledegem

Erfgoedconsulent

Wim Lodewijck, Erfgoedconsulent Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen
Frederik Mahieu, Erfgoedconsulent Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen

Adviesmoment beheersplan

20 oktober 2017: bespreking met Wim Lodewijck, erfgoedconsulent Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen

6 november 2017: bespreking met Wim Lodewijck, erfgoedconsulent Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen

16 november 2017: bespreking met Wim Lodewijck, erfgoedconsulent Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen

Ontwerper

3ARCHITECTEN, Christophe Keirsbilck en Michelle Buyse
Zwaaikomstraat 1 bus 3, 8800 Roeselare

Onderzoek

3ARCHITECTEN, Christophe Keirsbilck en Michelle Buyse
Zwaaikomstraat 1 bus 3, 8800 Roeselare

G: +32 473 58 60 72 / +32 493 09 62 73

E-mail: christophe.keirsbilck@3architecten.be / michelle.buyse@3architecten.be

Website: www.3architecten.be

Termijn van het onderzoek

Oktober - december 2017

INHOUD BEHEERSPLAN

1. IDENTIFICATIE & AFBAKENING

- 1.1 Aanleiding en doelstelling
- 1.2 Opbouw beheersplan
- 1.3 Situering
- 1.4 Juridisch kader
 - 1.4.1 Beschermingsbesluit
 - 1.4.2 Bestemming gewestplan
 - 1.4.3 RUP Centrum Rollegem-Kapelle
- 1.5 Identificatiefiche hoeve Capellehof
 - 1.5.1 Identificatie
 - 1.5.2 Juridische toestand
 - 1.5.3 Aanleiding en doel
 - 1.5.4 Afbakening
 - 1.5.5 Foto's bestaande toestand: gevels
 - 1.5.6 Foto's bestaande toestand: omgeving

2. HISTORISCHE NOTA

- 2.1 Historiek van het bouwwerk
- 2.2 Relatie met het dorpsgezicht

3. INVENTARIS ERFGOEDELEMENTEN

- 3.1 Bouwhistorische analyse en opname
- 3.2 Opmetingsplannen
 - 3.2.1 Oriëntatieplan
 - 3.2.2 Grondplannen en Gevels
- 3.3 Inventaris erfgoedelementen
 - 3.3.1 Stalvleugel met poortgebouw
 - 3.3.2 Dwarsschuur
 - 3.3.3 Hoevewoning
 - 3.3.4 Dorpsgezicht met overige waardevolle gebouwen

4. ERFGOEDWAARDEN

- 4.1 Juridische toestand
- 4.2 Erfgoedwaarden
 - 4.2.1 Historische waarde
 - 4.2.2 Architectuurhistorische waarde
 - 4.2.3 Sociaal-culturele waarde

4.2.4 Stedenbouwkundige en ruimtelijk structurerende waarde

5. BEHEERSVISIE

- 5.1 Visie op toekomstig beheer
- 5.2 Beheersdoelstellingen
 - 5.2.1 Hoofddoelstellingen
 - 5.2.2 Nevendoelstellingen

6. BEHEERSMAATREGELEN

- 6.1 Voorafgaande werken
 - 6.1.1 Vooronderzoeken
 - 6.1.2 Opruimingswerken
 - 6.1.3 Stabiliteitswerken
- 6.2 Stalvleugel met poortgebouw
 - 6.2.1 Restauratie erfgoed: eenmalige maatregelen
 - 6.2.2 Onderhoud erfgoed: weerkerende maatregelen
 - 6.2.3 Herbestemming erfgoed
- 6.3 Dwarsschuur
 - 6.3.1 Restauratie erfgoed: eenmalige maatregelen
 - 6.3.2 Onderhoud erfgoed: weerkerende maatregelen
 - 6.3.3 Herbestemming erfgoed
- 6.4 Hoeviewoning
 - 6.4.1 Restauratie erfgoed: eenmalige maatregelen
 - 6.4.2 Onderhoud erfgoed: weerkerende maatregelen
 - 6.4.3 Herbestemming erfgoed
- 6.5 Varkensstal met omgevingsaanleg

7. OPVOLGING EN EVALUATIE

- 7.1 Voorafgaande werken
- 7.2 Restauratie: eenmalige maatregelen
- 7.3 Restauratie: weerkerende maatregelen

8. BIJLAGEN

1. IDENTIFICATIE & AFBAKENING

1.1 Aanleiding en doelstelling

De huidige eigenaar van site Capellehof heeft aan 3ARCHITECTEN de opdracht gegeven voor de opmaak van een beheersplan voor de site gelegen op het Sint-Jansplein 10 in Rollegem-Kapelle (Ledegem) in het kader van de herbestemming van de hoeve en de onmiddellijke omgeving.

Met de opmaak van een beheersplan voor de hoeve wil de eigenaar een leidraad ter beschikking hebben voor de herbestemming van de site en met het oog op de instandhouding van de aanwezige erfgoedwaarden.

1.2 Opbouw beheersplan

1.3 Situering

De Belgische gemeente Ledegem bestaat sinds de fusie van 1 januari 1977 uit drie deelgemeenten: Ledegem, Rollegem-Kapelle en Sint-Eloois-Winkel. Het landelijke karakter van de gemeente wordt bevestigd door de talrijke beschermde of vastgestelde hoevees in de nabijheid van het Capellehof.

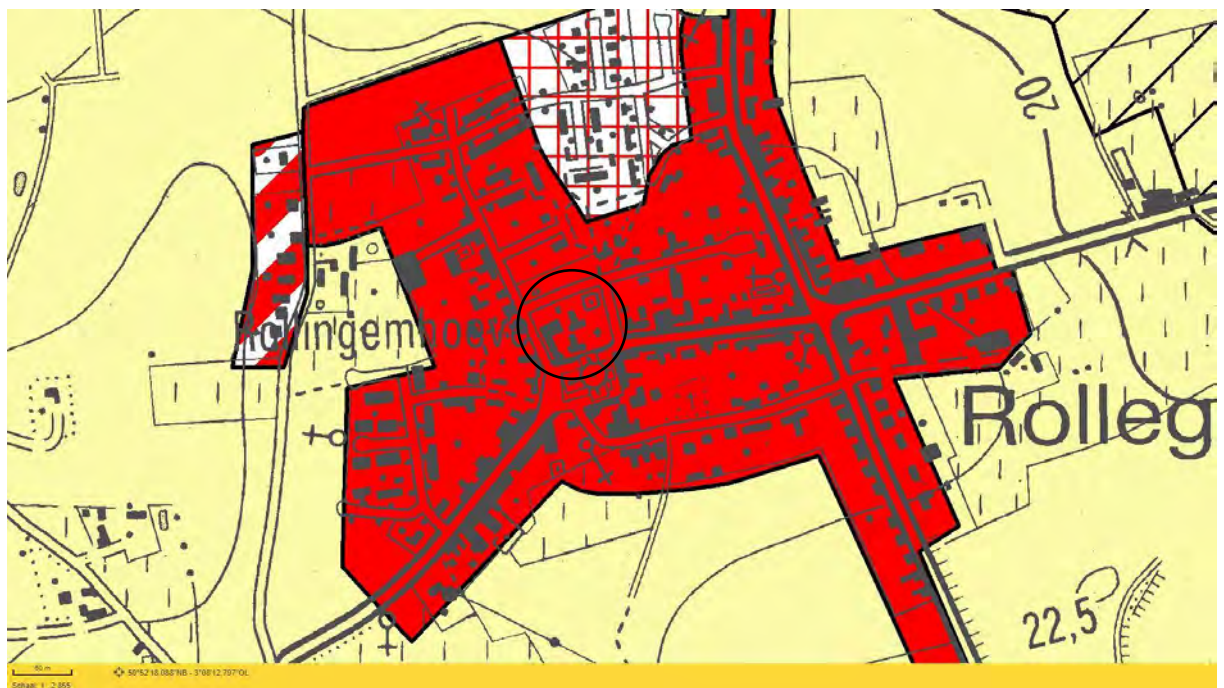
De hoeve wordt ontsloten via het poortgebouw dat uitgaat op het Sint-Jansplein. De site van het Capellehof wordt afgebakend door het Sint-Jansplein ten zuiden, de Schoolstraat ten westen, de Bogaardwegel ten noorden en de Kerkwegel ten oosten.

1.4 Juridisch kader

1.4.1 Beschermingsbesluit

De hoeve Capellehof is beschermd als monument en de onmiddellijke omgeving is beschermd als dorpsgezicht (MB dd. 29/10/1999 - Belgisch Staatsblad 17/05/2000).

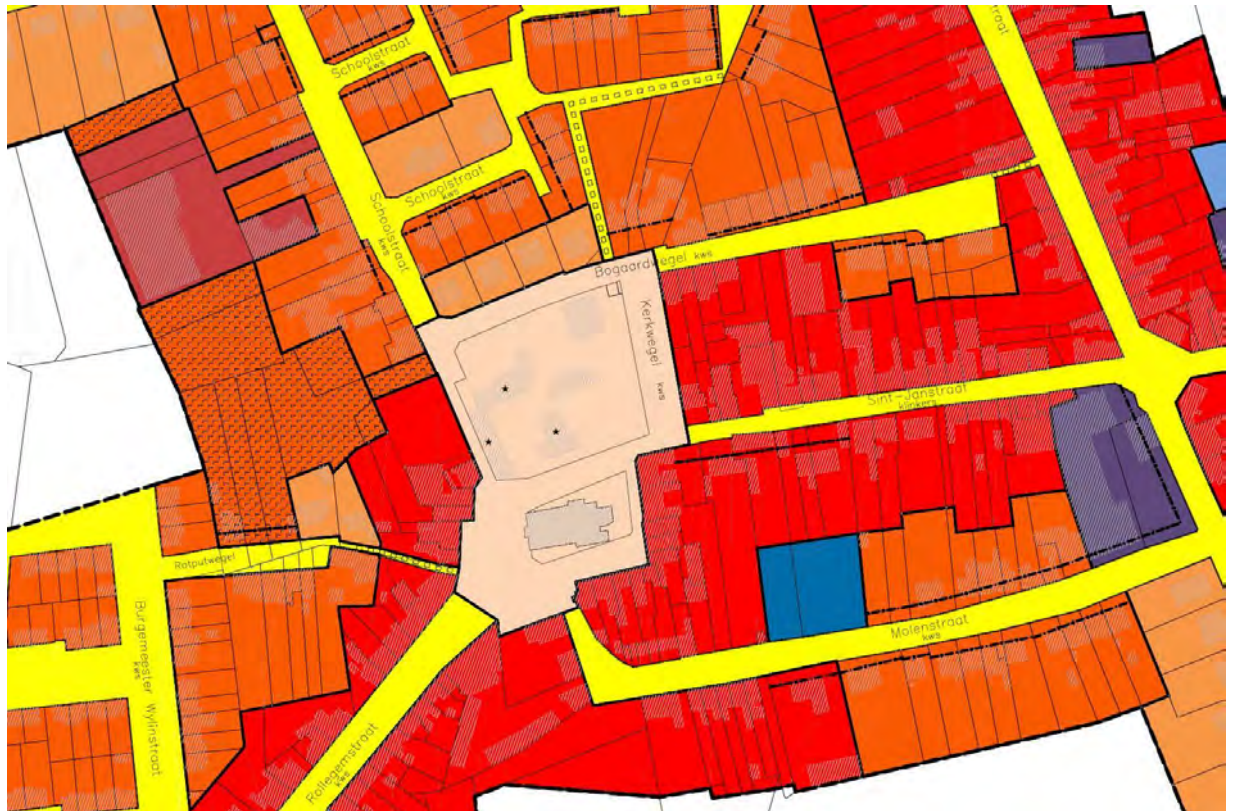
1.4.2 Bestemming gewestplan



Het Capellehof op het Sint-Jansplein 10 is volgens het Gewestplan van Roeselare-Tielt (KB 17/12/1979) gelegen in woonzone.

1.4.3 RUP Centrum Rollegem-Kapelle

Het Ruimtelijk Uitvoeringsplan Centrum Rollegem-Kapelle is opgemaakt door Jonckheere ir-architecten bvba en goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen op 19/06/2014.



LEGENDE

- Zone 1: centrumgebied
- Zone 2: zone voor halfopen en aaneengesloten bebouwing
- specifieke deelzone zone 2
- Zone 3: zone voor open en halfopen bebouwing
- Zone 4: bedrijvenzone met nabestemming centrumgebied
- Zone 5: bedrijvenzone met nabestemming open en halfopen bebouwing
- Zone 6: zone voor multifunctioneel inbreidingsproject
- Zone 7: zone voor gemeenschapvoorzieningen
- Zone 8: zone voor openbare wegen en daarbijhorende vrije ruimte
- Zone 9: zone voor begraafplaats
- Zone 10: zone voor sportinfrastructuur met nabestemming specifieke deelzone zone 2
- ★ Beschermde gebouwen
- Contour
- uiterste grens bebouwing
- trage wegen
- bebouwing cfr. kadaster
- perceelsgrens
- zonegrens

Het Capellehof is in het RUP ingekleurd als “zone voor multifunctioneel inbreidingsproject”. Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding “wonen”.

1.5 Identificatiefiche hoeve Capellehof

1.5.1 Identificatie

Monument	Hoeve Capellehof
Adres	Sint-Jansplein 10, 8880 Rollegem-Kapelle (Ledegem)
Kadaster	Ledegem, Rollegem-Kapelle, 2 ^e afdeling, sectie B, 211K
Architect / datum	Architect niet gekend / 17 ^{de} - 20 ^{ste} eeuw
Typologie / stijl	Boerenwoningen, gesloten hoeven, schuren en stallen
Eigenaar	Gemeente Ledegem
Bestemming	Wonen
Stedenbouwkundige plannen	1. Gewestplan Roeselare - Tielt (1979) 2. RUP Centrum Rollegem-Kapelle (2014)

1.5.2 Juridische toestand

Datum	Gebouwen beschermd als monument bij MB dd. 29/10/1999 - Belgisch Staatsblad 17/05/2000 Onmiddellijke omgeving beschermd als dorpsgezicht bij MB dd. 29/10/1999- Belgisch Staatsblad 17/05/2000
Beschermingsstatuut	Monument en Dorpsgezicht
Inhoud	De hofstede het Capellegoed, met name het boerenhuis, poortgebouw, de stalvleugel en de dwarsschuur te Rollegem-Kapelle is beschermd als monument en de omgeving van de hoeve is beschermd als dorpsgezicht omwille van het algemeen belang gevormd door: A. de historische, in casu architectuurhistorische waarde: Als zijnde historisch nauw samenhangend met de ontstaansgeschiedenis van Rollegem-Kapelle. Als een vrij gaaf bewaard gebleven semi-gesloten hoevecomplex met voornamelijk 19^{de} eeuws uitzicht, waarvan de geschiedenis teruggaat tot de 13^{de} eeuw. Het complex wordt getypeerd door de gaaf bewaarde volumes en bouwmaterialen zijnde onder meer de beraapte straatgevel van het boerenhuis; het visueel belangrijk poortgebouw tegenover de kerk en de bakstenen stal vleugel zijde Schoolstraat. Als merkwaardig boerenhuis gedateerd door middel van muurankers 1702 en met mogelijk oudere kern van 1623 confer de balksleutel binnenin. De waarde van het woonhuis zit onder meer vervat in de behouden kenmerken: volume en indeling, de fraai uitgewerkte muurankers op de westelijke zijgevel en de interieurelementen. Als zijnde vrij gaaf bewaarde hoeve-omgeving bestaande uit omliggend weiland en siertuin met streekeigen beplanting ten noordoosten. B. de socio-culturele waarde: Als zijnde samen met de kerk hét structureel- en beeldbepalend element in de dorpskom.

1.5.3 Aanleiding en doel

Aanleiding	Het Capellehof staat reeds een tiental jaar te verkommeren. De voormalige eigenaar heeft altijd de wens gehad de site te ontwikkelen. Omwille van het belang van de site heeft de gemeente dit steeds kunnen tegenhouden. Daar de gemeente en de voormalige eigenaar elkaar niet konden ontmoeten in de visie omtrent de site, is de gemeente overgegaan tot de aankoop. De gemeente Ledegem wenst het Capellehof opnieuw te betrekken in het centrum door herbestemming van de gebouwen en opwaardering van de ganse site.
Doel	Met de opmaak van een beheersplan voor de hoeve wil de eigenaar een leidraad ter beschikking hebben voor de herbestemming van de site en met het oog op de instandhouding van de aanwezige erfgoedwaarden.

1.5.4 Afbakening



 Afbakening monument



 Afbakening dorpsgezicht

1.5.5 Foto's bestaande toestand: gevels



Foto 1: vogelperspectief hoeve Capellehof



Foto 2: Poortgebouw vanop Sint-Jansplein



Foto 3: gevel stalvleugel Schoolstraat



Foto 4: gevel dwarsschuur + ast (zicht vanaf Schoolstraat)



Foto 5: gevel stalvleugel binnenkoer



Foto 6: gevel dwarsschuur binnenkoer



Foto 7: gevel bakkershuis (zicht vanaf binnenkoer)



Foto 8: gevel bakkershuis (zicht naar binnenkoer)



Foto 9: achtergevel hoevewoning



Foto 10: zijgevel hoevewoning



Foto 11: gevel hoevewoning (zicht vanaf binnenkoer)



Foto 12: gevel hoevewoning (zicht vanaf binnenkoer)

1.5.6 Foto's bestaande toestand: omgeving

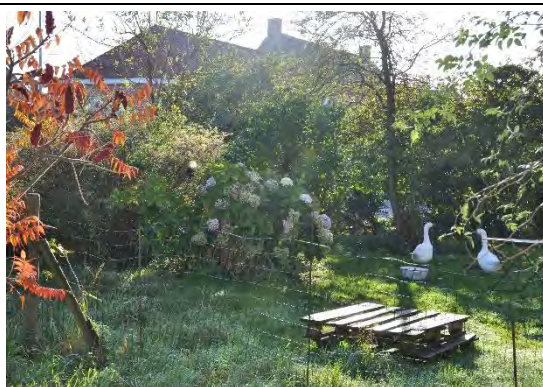


Foto 13: siertuin achter woning



Foto 14: siertuin



Foto 14: siertuin achter woning	Foto 14: weiland rondom hoeve (zicht vanaf Bogaardwegel)
---------------------------------	--

2. HISTORISCHE NOTA

2.1 Historiek van het bouwwerk

Hoeve Capellehof, ook wel Kasteelgoed, Capellegoed of hoeve Verhaeghe genoemd, is gelegen nabij de kerk van Rollegem-Kapelle, en is naar verluidt nauw verbonden met het ontstaan van de gemeente.

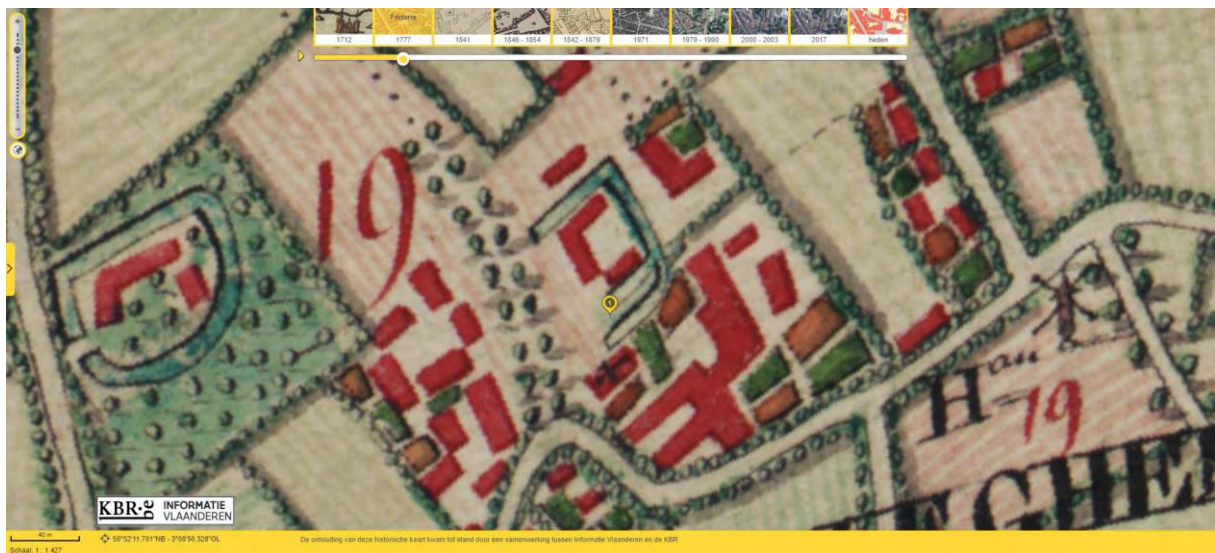
In de 11^{de} eeuw was Theobald I burggraaf van Ieper. Zijn zoon, Theobald II, verkreeg de heerlijkheid van Rolechem. In 1213 stichtte diens kleinzoon, Willem van Rolechem, de gemeente Rollegem-Kapelle door de bouw van een kapel. De grond was hem geschonken door Hendrik van Moorslede met als doel er een kapel, kerkhof en woning voor de kapelaan op te richten. De kiem van het Capellehof is hier aldus gelegd.

De oudste vermelding van het Capellehof gaat terug naar een pachtcontract van 1561. De toenmalige heer van Moorslede was toen in het bezit van het 'behuusde' Hof te Rolleghem Capelle.

Op de Ferrariskaart (1770-1778) staat de hoeve aangeduid als deels omwald met semi-gesloten opstelling. Ook op de Atlas Der Buurtwegen (1843) als op een kadasterkaart van omstreeks 1850 is deze omwalling nog steeds te bemerken. Deze omwalling dateert naar alle waarschijnlijkheid uit de woelige periode aan het einde van de 17^e eeuw, waarin de Spaanse Nederlanden een gebied was waar oorlogen werden uitgevochten omdat Spanje niet langer in staat was om het gebied te regeren. Het verhaal gaat dat de inwoners van Rollegem-Kapelle hun kostbaarste bezitting onderbrachten in het Capellehof dat ze versterkten met planken en bewaakten met een burgerwacht.

Tot aan de Franse Revolutie is het goed steeds eigendom van Heren geweest. Het Capellehof was een soort buitenverblijf, waar ze een paar keer per jaar kwamen vertoeven. Deze Heren hadden hoge rechten, en waren zelfs in staat om aan rechtspraak te doen. Zo werd in 1782 de doodsprak uitgesproken voor 'Pietje den Dief' in de voorste kamer van het Capellehof.

In 1830 werd de hoeve woning uitgebreid met een dwarsvolume. De hoeve was rond die tijd eigendom van gravin Decroix uit Dadizele en werd opeenvolgend bewoond door Joseph Vandermersch, Pierre Vandermersch en Joannes Decruyenaere, de burgemeesters van Rollegem-Kapelle in de periode van 1830 tot 1903. De dochter van Burgemeester Decruyenaere huwde met Cyriel Verhaeghe, wat de oorsprong van de benaming 'Hoeve Verhaeghe' verduidelijkt. Het vernieuwde pachtcontract spreekt over 'het Kasteelgoed'. Vanaf dan wordt de uitbating van de hoeve overgedragen van vader op zoon; eerst door Cyriel Verhaeghe, daarna door Jozef Verhaeghe en als laatste door José Verhaeghe.



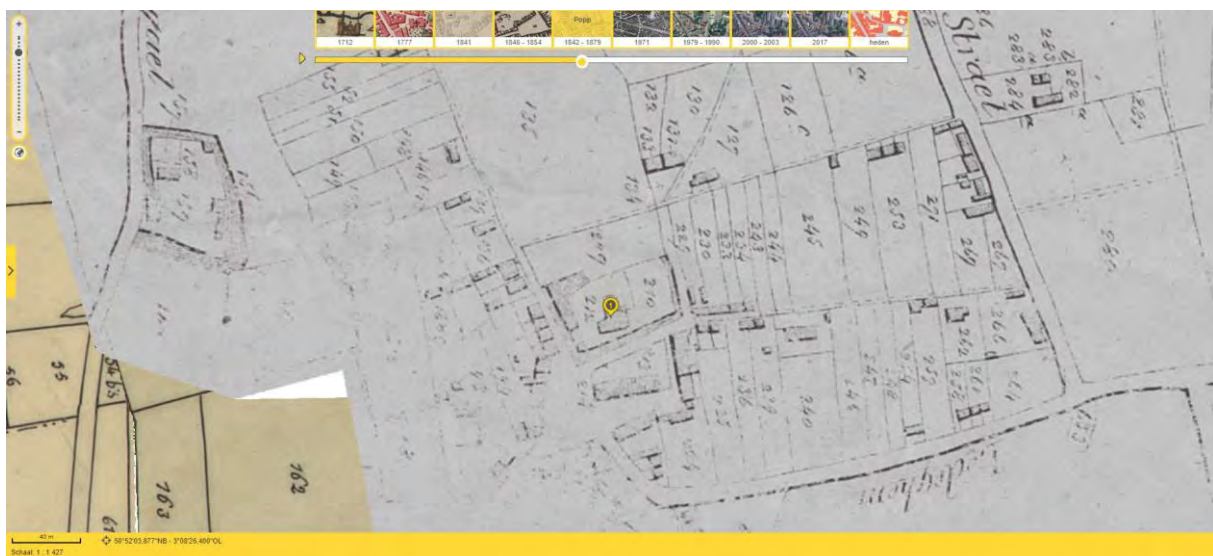
Ferrariskaart (1777)



Atlas der Buurtwegen (1841)



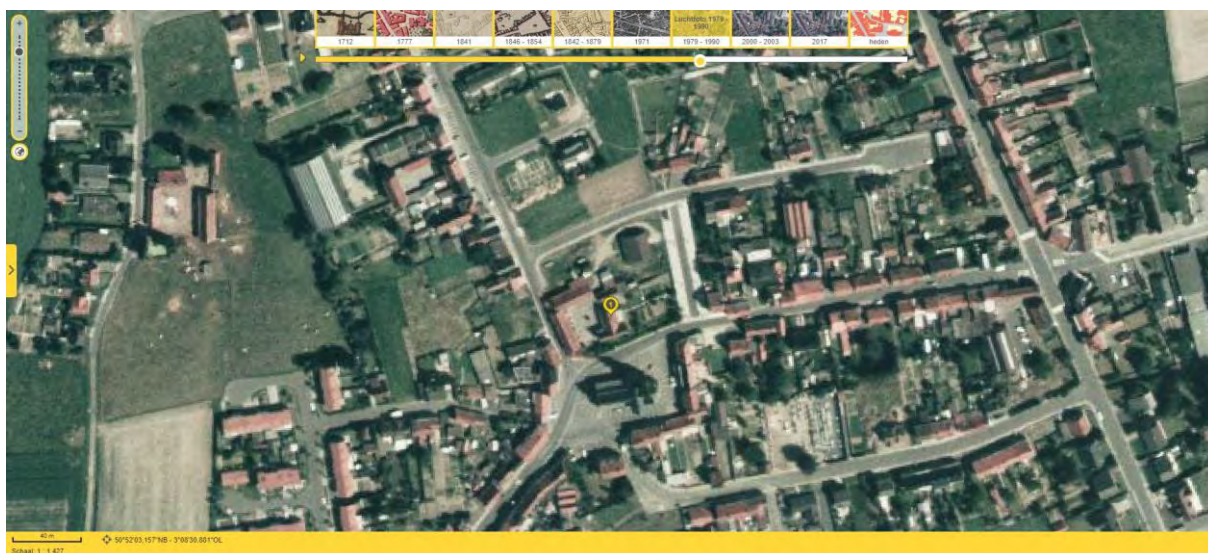
Van der Maelen (1846-1854)



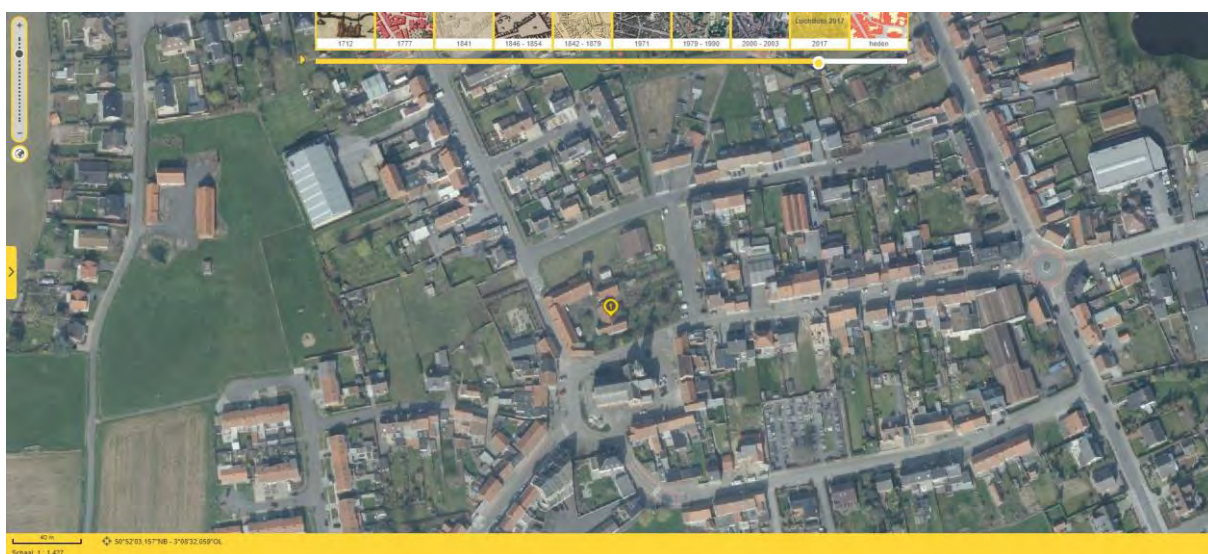
Popp (1842-1879)



Luchtfoto (1971)



Luchtfoto (1979-1990)



Luchtfoto (2017)

2.2 Relatie met het dorpsgezicht

Tot aan de 20^{ste} eeuw vormt de landbouw, meer bepaald het verbouwen van graangewassen als haver, tabak en vlas, de belangrijkste bron van inkomen voor deze streek. Op vandaag kan de gemeente omschreven worden als een landbouw- en woonforensengemeente. Naast het Capellehof, vinden we in de nabije omgeving nog een aantal opmerkelijke hoeves; zoals bijvoorbeeld hoeve Oosthove, hoeve 't Groot Scardauw en hoeve Wachterpachtgoed.

Tot de omgeving van de hoeve wordt gerekend: het binnenerf, de siertuin ten noordoosten van het goed, het omliggend weiland, de hoevesite als geheel. De aanleg van de siertuin was wellicht, naar traditioneel gebruik, een combinatie van nut en sier met streekeigen beplanting cfr. de bewaarde leipen in de tuin. Verder onderzoek naar de siertuin is noodzakelijk, zodat deze volgens de traditionele aanleg kan hersteld en opgewaardeerd worden.

Daarnaast is ook het hoevecomplex als geheel van waarde. De samenhang tussen de verschillende gebouwen is een stille getuige uit de laatste grote bouwcampagne ergens in de 19^e eeuw. Toch kunnen we bij elk gebouw de specifieke bouwgeschiedenis en het historisch gebruik herkennen. Bij de herbestemming en restauratie van de gebouwen staat het behoud van het globale uitzicht dan ook voorop.

De hoeve is samen met de Parochiekerk Sint-Jan-de-Doper structureel en beeldbepalend voor het centrum van Rollegem-Kapelle. De parochie is in de 11^e eeuw immers ontstaan met de oprichting van de kapel en een woning voor de kapelaan. Opmerkelijk is ook de fysieke verbinding tussen de hoevewoning en de kerk. De voordeur van de hoevewoning geeft rechtstreeks uit op de zijingang van de kerk. Deze zijingang was vroeger immers enkel bestemd voor de Heren. Tot op vandaag is de relatie tussen de kerk en het Capellehof nog steeds erg belangrijk in de dorpskern.

3. INVENTARIS ERFGOEDELEMENTEN

3.1 Bouwhistorische analyse en opname

Het Capellehof is opgebouwd uit een 7-tal volumes onder een zadeldak, gepositioneerd t.o.v. elkaar in een semi-gesloten opstelling. De binnenkoer is bereikbaar via het bakstenen poortgebouw dat uitgaat op het Sint-Jansplein.

De hoeve bestaat uit het poortgebouw (1), de hoekschuur (2), de stalvleugel (3), de dwarsschuur (4), de ast (5), de varkensstal (6) en de hoevewoning (7).

Reeds op de Ferraris-kaarten is de opstelling van het poortgebouw (1), de stalvleugel (3), de dwarsschuur (4) en een eerste deel van de hoevewoning (7) te bemerken.

Hoevewoning (volume 7)

De hoevewoning is als merkwaardig boerenhuis gedateerd door middel van muurankers 1702 en met mogelijks oudere kern van 1623 waar de balksleutel binnen getuige van is. In 1830 werd een aanbouw aan de hoevewoning toegevoegd, haaks op het oorspronkelijke gebouw. De hoevewoning heeft op vandaag, net als de andere gebouwen op het erf, een 19^e eeuws uitzicht. Het oudste volume, met beraapte straatgevel, bestaat uit zes traveeën met een opkamertravee, waaronder een kelder zit. De rechthoekige muuropeningen zijn afgewerkt met een boogveld, het buitenschrijnwerk bestaat uit T-ramen met luiken. De oostgevel bevat dichtgemetste korfboogvensters, vlechtingen en 18^e eeuws kozijnvensters op de zolderverdieping. De gevels georiënteerd naar het binnenerf zijn wit geschilderd op een gepikte plint, ook weer met sierlijk uitgewerkte muurankers. Het volume dat later werd aangebouwd, bestaat uit vier traveeën. De achtergevel is eerder gesloten.



Hoekschuur (volume 2)

De hoekschuur vormt de verbinding tussen het poortgebouw en de stalvleugel, en lijkt eerder recent (20^{ste} eeuw).

Op een afbeelding van de start van de wielerskoers in 1912 is de hoekschuur te zien in een opstelling die afwijkt op deze die we vandaag op de site terugvinden.

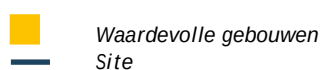
Stalvleugel (volume 3) en Dwarsschuur (volume 4)

De stalvleugel en de dwarsschuur behoren samen met het poortgebouw en het boerenhuis tot het oudste deel van de site. Toch verwijst het uitzicht voornamelijk naar de 19^e eeuw. Hier en daar zijn openingen aangepast. Ter hoogte van de Schoolstraat bemerken we bij de stalvleugel een laadluik. Bij de dwarsschuur herkennen we rechts het wagenhuis, met daarnaast de voormalige aardappelkelder.

De tabaksast zou naar alle waarschijnlijkheid gebouwd zijn in de jaren '60 door de toenmalige bewoners van het Capellehof, de familie Verhaeghe.

De varkensstal behoort niet tot het geheel van beschermd monument, maar werd wel opgenomen bij het beschermd dorpsgezicht, net als de tabaksast. Hoewel deze stal niet de oudste gebouwen van de site behoort, is toch een opmerkelijke samenhang tussen de verschillende entiteiten. Bovendien bevat dit gebouwtje nog een authentieke bakkersoven.

3.2.1 Orientatieplan

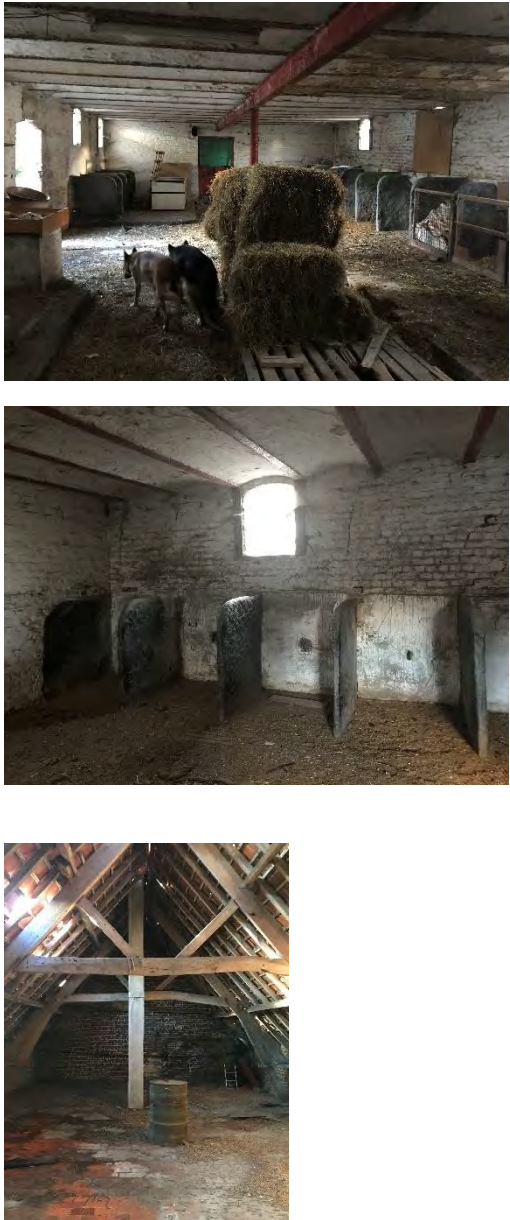


3.3 Inventaris erfgoedelementen

Inventaris exterieurelementen

Poortgebouw	– Wit geschilderde gevel op gepikte plint – Opgeklampte poort, groen geschilderd – Dakbedekking in kleidakpannen	
Stalvleugel	– Laadluik (kant Schoolstraat) – Afgeronde gevelopeningen – Opgeklampte staldeuren, groen geschilderd – Overstekende dakrand op houten modillons, groen geschilderd – Metselwerk in staand verband – Dakbedekking in kleidakpannen	  

Inventaris interieurelementen

Stalvleugel	– Draagvloer in gemetste tongewelven met tussenliggende stalen I-profielen, rood geschilder – Doornikse Blauwsteen (koeienstal) – Dakgebinte	
--------------------	--	---

Diagnose technische en fysieke problemen

Poortgebouw en Hoekschuur	– De stabiliteit van het poortgebouw dient onderzocht te worden. Het geheel lijkt te verzakken.	
----------------------------------	---	--

	– De gevel van de hoekschuur vertoont scheurvorming. – Het dak van de hoekschuur is heel eigenaardig geconstrueerd. Bovendien zijn er op verschillende punten dakpannen verdwenen, waardoor het dak lekt.	  
Stalvleugel	– De stabiliteit van de tongewelven dient onderzocht te worden, er zit veel beweging op	

	- Dak vertoont op verschillende plaatsen lekken, pannen ontbreken	 
	- Wanden vertonen op verschillende plaatsen scheurvorming	 

3.3.2 Dwarsschuur

Inventaris exterieurelementen

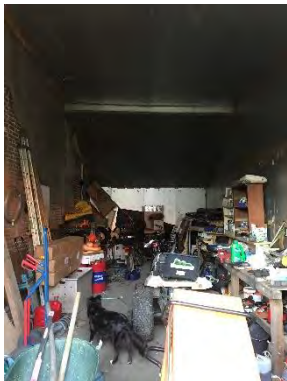
Dwarsschuur	– Opgeklampte poorten, groen geschilderd – Metselwerk in staand verband – Dakbedekking in kleidakpannen – Overstekende kroonlijst in hout, groen geschilderd	
-------------	---	--

Inventaris interieurelementen

Dwarsschuur	– Dakgebinte	
-------------	--	---

Diagnose technische en fysische problemen

Dwarsschuur	– Dak vertoont op verschillende plaatsen lekken, pannen ontbreken – Poorten zijn in slechte staat	
-------------	--	--

		  – Wagenhuis is volledig geïsoleerd  – Wanden vertonen op verschillende plaatsen scheurvorming en / of sporen van vocht 
--	--	--

	– De aanbouw aan de dwarsschuur is in staat van verval. De gevel is deels afgebrokkeld. – Het dak van de hoekschuur tussen de dwarsschuur en de stalvleugel is in heel slechte staat.	  
--	--	---

3.3.3 Hoeviewoning

Inventaris exterieurelementen

Hoeviewoning Oostgevel	– Sierankers in smeedijzer – Wit geschilderde gevel op gepikte plint – Metselwerk in staand verband – Rechthoekige muuropeningen, afgerond – Houten buitenschrijnwerk, wit geschilderd. – Houten raamluiken, groen geschilderd. – Getralied venster	
---------------------------	---	--

	– Getrokken glas – Dakbedekking in kleidakpannen – Betonnen dorpels	
Hoevewoning Zuidgevel	– Muurankers 1702 – Beraapte straatgevel – Gecementeerde plint, lichtgeel geschilderd – Rechthoekige muuropening onder latei met sluitsteen, boogveld – Raamomlijstingen in vlak pleisterwerk, lichtgeel geschilderd – Betonnen dorpel, lichtgeel geschilderd – Houten buitenschrijnwerk: T-ramen, luiken – Getraliede kelderopening – Getrokken glas	  

Hoevewoing Westgevel	– Vlechtwerk in gevel – Afgespoeld schilderafwerking, wit – Dichtgemetste korfboogvensters – 18e eeuws kozijnvensters op zolderverdieping – Getrokken glas	
-------------------------	--	--

Inventaris interieurelementen

Hoevewoning Gelijkvloers	– Behouden indeling – Gaaf bewaarde balklagen voorzien van uitgewerkte sloffen met o.m. zaagtandmotief, bloemmotief en IHS-monogram – Binnendeuren met bovenlichten; radverdeling – Vloeren in cementtegels	  
-----------------------------	--	---

Hoeviewoning Verdieping	– Schoorsteen – Dakgebinte	
----------------------------	---	--

Diagnose technische en fysieke problemen

Hoeviewoning	– Buitenschrijnwerk is in slechte staat en heel fragiel – Wanden vertonen op verschillende plaatsen sporen van vocht	
--------------	---	--

	– De authentieke balken liggen niet meer recht, en zijn opgespoten met schuimisolatie – Het bovenlicht van de binnendeuren is op verschillende plaatsen gebarsten – Laadluik in de noordgevel is in slechte staat	   
--	---	--

	- De kelder in het oudste volume wordt geschoord - De kelder in het meest recente volume (1830) staat permanent onder water - Het dak vertoont op verschillende plaatsen lekken	   
--	---	--

	– De muurbalk van het oudste volume, aan de kant van de aanbouw, is verzakt	 
--	---	---

3.3.4 Dorpsgezicht met overige waardevolle gebouwen

Inventaris exterieurelementen

Ast	– Metselwerk in staand verband – Laadluik	
Varkensstal	– Metselwerk in staand verband – Afgeronde openingen	

Inventaris interieurelementen

Varkensstal	– Bakkersoven – Dakgebinte	 
-------------	---	--

Diagnose technische en fysieke problemen

Varkensstal	– Wanden vertonen op verschillende plaatsen scheurvorming	
Ast	– Gevel is overwoekerd	

	– Dak lekt – Tussenvloeren zijn ingestort	
--	--	--

4. ERFGOEDWAARDEN

4.1 Juridische toestand

Hoeve Capellehof, gelegen in Rollegem-Kapelle, is als monument en als dorpsgezicht beschermd sinds 29 oktober 1999 omwille van zijn historische, in casu architectuurhistorische en socio-culturele waarde zoals reeds omschreven in hoofdstuk 1 van dit beheersplan.

4.2 Erfgoedwaarden

Dit waardeoordeel is gebaseerd op de waarden opgenomen in het beschermingsbesluit, alsook op de waardestelling geformuleerd door het Agentschap Onroerend Erfgoed (dd. 4/11/2013) en alle informatie uit voorgaande hoofdstukken.

4.2.1 Historische waarde

Het Capellehof wordt beschouwd als zijnde nauw samenhangend met de ontstaansgeschiedenis van Rollegem-Kapelle. Met de oprichting van een kapel, een kerkhof en een woning voor de kapelaan door Willem van Rolechem op grond geschonken door Hendrik van Moorslede onstond immers het dorp Rollegem-Kapelle. Die woning werd gebouwd op de plek waar zich op vandaag nog steeds het Capellehof bevindt. De Ferrariskaart (1770-1778) getuigt van het feit dat de configuratie van de site quasi onveranderd is gebleven sinds de 18^e eeuw, op enkele toevoegingen na.

4.2.2 Architectuurhistorische waarde

Zoals hierboven reeds aangehaald, is de opstelling van de verschillende gebouwen op de site nog steeds dezelfde als pakweg 300 jaar terug. De gebouwen zijn echter wel geëvolueerd zodat het hoevecomplex tegenwoordig een overwegend 19^e eeuwse uitstraling heeft. De hoevewoning bevat de grootste historische waarde, daar het ook de oudste getuigen bevat van de rijke geschiedenis van het Capellehof: de balksleutel gedateerd 1623 en de muurankers anno 1702. Ook de hoeve-omgeving met het omliggend weiland en de siertuin is van historisch belang als verwijzing naar de landbouwgeschiedenis van Rollegem-Kapelle.

4.2.3 Sociaal-culturele waarde

Naast het historisch belang van de site, als zijnde de kiem voor het ontstaan van Rollegem-Kapelle, is het Capellehof ook van waarde op sociaal en cultureel vlak. Het Capellehof is immers ingeburgerd als één van de belangrijkste plekken van Rollegem-Kapelle, samen met de kerk. Tijdens de feodaliteit was het een buitenverblijf voor de leenheren, een plek waar belangrijke beslissingen werden genomen en zelfs sporadisch aan rechtspraak werd gedaan. Daarna is het goed meermaals bewoond geweest door de toenmalige burgemeesters van Rollegem-Kapelle.

4.2.4 Stedenbouwkundige en ruimtelijk structurerende waarde

Het goed, gelegen pal in het centrum van het dorp, is ruimtelijk onlosmakelijk verbonden met de Sint-Janskerk. De site benadrukt heel sterk het landelijk en streekeigen karakter van het dorpsbeeld. Het bevindt zich als een soort relict tussen het bebouwd weefsel.

5. BEHEERSVISIE

5.1 Visie op toekomstig beheer

Deze visie is opgemaakt op basis van de diagnose en de erfgoedwaarden geformuleerd in resp. hoofdstuk 3 en 4 en moet de toekomst van het Capellehof voor ten minste de komende 20 jaar veilig stellen. Naast het heropwaarderen van de site door het herstellen van de architectuurhistorische erfgoedwaarden wil dit beheersplan ook de socio-culturele waarde van het goed gaan versterken door een duurzame herbestemming te voorzien.

5.2 Beheersdoelstellingen

5.2.1 Hoofddoelstellingen

De hoofddoelstelling is in eerste instantie gericht op het in ere herstellen van het hoevecomplex met het oog op een duurzame herbestemming van de site. Dat houdt in dat het behoud, herstel en opwaardering van de waardevolle erfgoedelementen voorop staat.

Behoud

De waardevolle volumes opgenomen in de bescherming als monument (het boerenhuis, het poortgebouw, de stalvleugel, de dwarsschuur) en die deel uitmaken van het dorpsgezicht (de ast en de varkensstal) worden behouden. Alle andere volumes worden verwijderd: de open landbouwloods op de hoek van het perceel, de kleine schuur in golfplaten achter de varkensstal, de opslagplaats uit golfplaten en betonsteen tegen de oostgevel van dwarsschuur, de open tuinberging naast de varkensstal en ten slotte de veranda aan de oostkant van de hoevewoning.

Herstel

In hoofdstuk 3 wordt een opsomming gemaakt van alle technische en fysieke problemen van het goed en welke werken wenselijk zijn. In grootorde houdt het herstel van het goed in: het verwijderen van alle afval en puin, het opnieuw wind- en waterdicht maken van alle gebouwen, het onderzoeken en herstellen of verbeteren van de stabiliteit en tot slot het aanpakken van beschadigde erfgoedwaarden.

Opwaardering

Naast het herstel, dat al voor een groot stuk zal bijdragen aan de opwaardering van de site in het algemeen, moeten ook een aantal verbeteringswerken uitgevoerd worden. Een aantal onoordeelkundige ingrepen uit het verleden, zoals bijvoorbeeld aangepaste muuropeningen, ongedaan maken, zullen de valorisatie van het erfgoed verbeteren.

5.2.2 Nevendoelstellingen

Naast het herstellen van de gebouwen, is er in dit beheersplan ook aandacht voor het valoriseren van de omgeving, dat immers ook als dorpsgezicht beschermd is. Zoals in de diagnosenota is omschreven, is op heden geen structuur meer te herkennen in de bestaande omgevingsaanleg. Het omliggende weiland en de siertuin zal dan met ook respect voor de historiek heraangelegd worden en als groene long opnieuw betrokken worden in het centrum van Rollegem-Kapelle. Met de herbestemming van de site enerzijds als dagcentrum en uitvalsbasis voor Mariënstede en 't Ferm, twee organisaties die mensen met een beperking een zinvolle dagbesteding geven en anderzijds als publiek toegankelijk domein die het hoevegebeuren centraal stelt door het inpassen van een hoevewinkel, een moes- en pluktuin, een brasserie en polyvalente ruimtes die door verenigingen aangewend kunnen worden, wil men de rol van de site als socio-culturele waarde gaan versterken.

6. BEHEERSMAATREGELEN

In dit hoofdstuk worden de instandhoudings-, onderhouds- en / of restauratiewerken omschreven die nodig zijn om de beoogde beheersdoelstellingen, geformuleerd in voorgaand hoofdstuk, te behalen. In functie van de herbestemming van het Capellehof worden de beheersmaatregelen opgesplitst per gebouw en bijhorend programma. De beheersmaatregelen zullen aldus in vier thema's worden opgedeeld: de stalvleugel met poortgebouw, de dwarsschuur, de hoevewoning en de omgevingsaanleg met de varkensstal.

6.1 Voorafgaande werken

In afwachting van de goedkeuring van de restauratiedossiers worden ter voorbereiding de nodige vooronderzoeken en opruimingswerken gedaan om verdere schade aan de erfgoedwaarden te voorkomen.

6.1.1 Vooronderzoeken

- Opmaak van een astbestinventaris.
- Stabiliteitsstudie. De draagkracht van de verschillende draagvloeren, de originele houten spanten en de dragende wand, de oorzaak van scheuren in de wanden moeten onderzocht worden door een stabiliteitsingenieur.
- Herbestemmingsstudie. De gemeente Ledegem wenst als eigenaar van het Capellehof te voorzien in een duurzame herbestemming voor het goed. De inpassing van deze nieuwe programma's maken tevens deel uit van de beheersmaatregelen.
- EPB-studie. In het kader van de herbestemming is het tevens van belang dat de verschillende ruimtes op de site worden aangepast naar de noden van vandaag, weliswaar in overeenstemming met de erfgoedwaarden. De EPB-studie moet uitwijzen wat de mogelijkheden zijn voor het energie-efficiënter maken van de monumenten.

6.1.2 Opruimingswerken

- Na verwijderen van alle afval, puin, stro, enz. zal men een goed overzicht krijgen van de eigenlijke toestand van alle binnenruimtes en wordt verdere aantasting door vocht- en schimmelaantasting vermeden.
- Het verwijderen van begroeiing op de gevels.
- Het verwijderen van overwoekerd groen in de siertuin.
- Het slopen van de bouwvolumes die als niet-waardevol zijn beoordeeld.
- Opmaak van een asbestinterventiedossier.

6.1.3 Stabiliteitswerken

- Eventueel dringende instandhoudingswerken na stabiliteitsonderzoek (stutten, schoren, enz.).

6.2 Stalvleugel met poortgebouw

6.2.1 Restauratie erfgoed: eenmalige maatregelen

Funderingen

- Structureel herstel van de funderingen in het kader van de stabilisatie van de scheuren (cfr. Stabiliteitsonderzoek)

Opgaand metselwerk

- Structureel herstel van het binnen- en buitenmetselwerk in het kader van de stabilisatie van de scheuren (cfr. Stabiliteitsonderzoek).
- Verankeren van instabiele gevels.
- Structureel herstel van lateien in baksteen waar nodig.
- Verdwenen of losgekomen voegwerk herstellen.
- Dichtgemetselde of aangepaste raamopeningen herstellen.

- Afbrokkelend metselwerk herstellen.
- Algemene sanering van het metselwerk: herstellen van alle gebreken.

Dakstructuren en bedaking

- Structureel herstel van de dakstructuren om verdere schade aan het metselwerk en de houten spanten te voorkomen.
- Herstellen van de dakbedekking met hergebruik van de aanwezige pannen, aangevuld met identieke recuperatiepannen.
- Behandeling van alle houtwerk tegen houtborende insecten.
- Aanbrengen van de nodige isolatielagen (cfr. EPB-studie).
- Herplaatsen van de nok.
- Voegwerk op de aansluiting tussen dak en gevelmetselwerk vervangen.
- Dakwaterafvoer: recuperatie van regenwater mogelijk maken door een drainagestrook rondom het gebouw aan te leggen.
- Herstellen of vervangen van de kroonlijsten en modillons.
- Verwijderen van de asbesthoudende verluchtingsbuis en opnieuw afdichten van het dak.

Vloeren

- Structureel herstel van de bakstenen tongewelven.
- Structureel herstel, ontroesten en herschilderen van de tussenliggende l-liggers in de draagvloer.

Buitenschrijnwerk

- De ingerotte onderdelen van het historisch houten buitenschrijnwerk (poorten en staldeuren) en de aansluiting met de wanden en de dorpels vervangen of herstellen.
- Herstellen van de schade en ontbrekende delen aan poorten of staldeuren.
- Wegnemen van alle niet-originele buitenschrijnwerk.
- Vervangen van alle ramen naar historisch model.

Metalen onderdelen

- Herstellen, vervangen of ontroesten van de metalen onderdelen in de gevels.

Interieur

- Gebreken, voorkomend in het muurwerk, de gewelven, de vloeren en de dakkap herstellen.
- Reinigen en herstellen van de elementen in Doornikse Blauwsteen (tussenschotten in de koeienstal, drinkbak in de paardenstal).

6.2.2 Onderhoud erfgoed: weerkerende maatregelen

Opgaand metselwerk

- Herstellen van het uitgevallen voegwerk en opvullen van de scheuren met een compatibele mortel. Ernstig verweerde bakstenen worden vervangen.

Dakstructuren en bedaking

- Regelmatig nazicht van de dakbedekking en de aansluitingen waardoor eventueel gebroken, losliggende of verdwenen pannen worden opgemerkt om verdere schade te voorkomen.
- Regelmatig nazicht van de aansluitingen (nok, aansluitingen met de dakvlakken, kilgoten) waar nodig herstellen.

Buitenschrijnwerk

- Regelmatig reinigen van het buitenschrijnwerk en herstellen van kleine gebreken.

Metalen onderdelen

- Regelmatig reinigen van de metalen onderdelen.

6.2.3 Herbestemming erfgoed

De stalvleugel en de hoekschuur worden herbestemd als dagcentrum voor mensen met een beperking (uitgebaat door Mariënstede). De dagwerking van Mariënstede is opgevat als atelierwerking met verschillende afdelingen: mediatheek, bakkerij, zuivel, ... In de stalvleugel wordt een hoefwinkel met polyvalente ruimte georganiseerd. De verdieping van de stalvleugel wordt gereactiveerd door het onderbrengen van een atelierruimte en verschillende werkingsruimten. De hoekschuur doet hierbij dienst als overdekte markt. Het is echter niet de bedoeling dat Mariënstede het monopolie over het gebruik van de ruimten in handen heeft, het polyvalent gebruik van de ruimtes is van groot belang.

6.3 Dwarsschuur

6.3.1 Restauratie erfgoed: eenmalige maatregelen

Funderingen

- Structureel herstel van de funderingen in het kader van de stabilisatie van de scheuren (cfr. Stabiliteitsonderzoek)

Opgaand metselwerk

- Structureel herstel van het binnen- en buitenmetselwerk in het kader van de stabilisatie van de scheuren (cfr. Stabiliteitsonderzoek).
- Verankeren van instabiele gevels.
- Structureel herstel van lateien in baksteen waar nodig.
- Verdwenen of losgekomen voegwerk herstellen.
- Dichtgemetselde of aangepaste raamopeningen herstellen.
- Afbrokkelend metselwerk herstellen.
- Algemene sanering van het metselwerk: herstellen van alle gebreken.
- Aanbrengen van de nodige isolatielagen (cfr. EPB-studie)

Dakstructuren en bedaking

- Structureel herstel van de dakstructuren om verdere schade aan het metselwerk en de houten spanten te voorkomen.
- Herstellen van de dakbedekking met hergebruik van de aanwezige pannen, aangevuld met identieke recuperatiepannen.
- Behandeling van alle houtwerk tegen houtborende insecten.
- Aanbrengen van de nodige isolatielagen (cfr. EPB-studie).
- Herplaatsen van de nok.
- Dakwaterafvoer: recuperatie van regenwater mogelijk maken door een drainagestrook rondom het gebouw aan te leggen.
- Herstellen of vervangen van de kroonlijsten.

Vloeren

- Structureel herstel van de bakstenen tongewelven.
- Structureel herstel, ontroesten en herschilderen van de tussenliggende l-liggers in de draagvloer.

Buitenschrijnwerk

- De ingerotte onderdelen van het historisch houten buitenschrijnwerk (poorten en staldeuren) en de aansluiting met de wanden en de dorpels vervangen of herstellen.
- Herstellen van de schade en ontbrekende delen aan poorten of staldeuren.
- Wegnemen van alle niet-originele buitenschrijnwerk.
- Vervangen van alle ramen naar historisch model.

Metalen onderdelen

- Herstellen, vervangen of ontroesten van de metalen onderdelen in de gevels.

Interieur

- Gebreken, voorkomend in het muurwerk, de gewelven, de vloeren en de dakkap herstellen.

Revitalisatie gesloopte volumes

Na de sloop van de hoekschoor tussen de stalvleugel en de dwarsschoor, wordt een eigentijds volume opgetrokken als verbindend element tussen de twee gebouwen.

6.3.2 Onderhoud erfgoed: weerkerende maatregelen

Opgaand metselwerk

- Herstellen van het uitgevallen voegwerk en opvullen van de scheuren met een compatibele mortel. Ernstig verweerde bakstenen worden vervangen.

Dakstructuren en bedaking

- Regelmatig nazicht van de dakbedekking en de aansluitingen waardoor eventueel gebroken, losliggende of verdwenen pannen worden opgemerkt om verdere schade te voorkomen.
- Regelmatig nazicht van de aansluitingen (nok, aansluitingen met de dakvlakken, kilgoten) waar nodig herstellen.

Buitenschrijnwerk

- Regelmatig reinigen van het buitenschrijnwerk en herstellen van kleine gebreken.

Metalen onderdelen

- Regelmatig reinigen van de metalen onderdelen.

6.3.3 Herbestemming erfgoed

De dwarsschoor wordt, net als de stalvleugel, herbestemd als dagcentrum voor mensen met een beperking (uitgebaat door 't Ferm). Bij 't Ferm vinden mensen met een beperking een zinvolle dagbesteding door mee te draaien op de boerderij: in de moestuin, bij het verzorgen van de dieren, ... Op het gelijkvloers wordt de ontvangstruimte, refter met open keuken en zitruimte ingepland. Op de verdieping bevinden zich twee atelierruimtes. De verwevenheid van de werkingen van Mariënstede en 't Ferm is de opzet van de herbestemming van de stalvleugel en de dwarsschoor. Beide gebouwen worden met elkaar verbonden door toevoeging van een nieuwe volume op de hoek van waaruit twee circulatie-assen vertrekken. Ook hier weer staat het polyvalent gebruik van het gebouw voorop.

6.4 Hoevewoning

6.4.1 Restauratie erfgoed: eenmalige maatregelen

Funderingen

- Structureel herstel van de funderingen in het kader van de stabilisatie van de scheuren (cfr. Stabiliteitsonderzoek)

Opgaand metselwerk

- Structureel herstel van het binnen- en buitenmetselwerk in het kader van de stabilisatie van de scheuren (cfr. Stabiliteitsonderzoek).
- Verankeren van instabiele gevels.
- Structureel herstel van lateien in baksteen waar nodig.
- Verdwenen of losgekomen voegwerk herstellen.
- Algemene sanering van het metselwerk: herstellen van alle gebreken.
- Aanbrengen van een nieuwe afwerkingslaag (m.u.z. voorgevel).
- Herstellen van de beraapte straatgevel.

- Aanbrengen van de nodige isolatielagen (cfr. EPB-studie)

Dakstructuren en bedaking

- Structureel herstel van de dakstructuren om verdere schade aan het metselwerk en de houten spanten te voorkomen.
- Herstellen van de dakbedekking met hergebruik van de aanwezige pannen, aangevuld met identieke recuperatiepannen.
- Behandeling van alle houtwerk tegen houtborende insecten.
- Aanbrengen van de nodige isolatielagen (cfr. EPB-studie).
- Herplaatsen van de nok.
- Dakwaterafvoer: volledig vernieuwen van de dakgoten en de verticale regenwaterafvoeren.
- Herstellen of vervangen van de kroonlijsten.
- De aansluiting van de schoorsteen met het dakvlak herstellen.

Vloeren

- Structureel herstel van houten vloeren.
- Restauratie van de authentieke balklagen in het voorste gedeelte van de woning.

Buitenschrijnwerk

- De ingerotte onderdelen van het historisch houten buitenschrijnwerk en de aansluiting met de wanden en de dorpels vervangen of herstellen.
- Herstellen van de schade.
- Vervangen van alle ramen naar historisch model.
- Herstellen en herschilderen van de houten luifels.

Metalen onderdelen

- Herstellen, vervangen of ontroesten van de metalen onderdelen in de gevels.

Interieur

- Gebreken, voorkomend in het muurwerk, de gewelven, de vloeren en de dakkap herstellen.
- Herstellen van de schade aan het binnenschrijnwerk.

Kelders

- Structureel herstel van het tongewelf in de kelder van het oudste gedeelte.
- Waterdicht maken van de tweede kelder.

6.4.2 Onderhoud erfgoed: wekerende maatregelen

Opgaand metselwerk

- Herstellen van het uitgevallen voegwerk en opvullen van de scheuren met een compatibele mortel. Ernstig verweerde bakstenen worden vervangen.

Dakstructuren en bedaking

- Regelmatig nazicht van de dakbedekking en de aansluitingen waardoor eventueel gebroken, losliggende of verdwenen pannen worden opgemerkt om verdere schade te voorkomen.
- Regelmatig nazicht van de aansluitingen (nok, aansluitingen met de dakvlakken, kilgoten) waar nodig herstellen.

Buitenschrijnwerk

- Regelmatig reinigen van het buitenschrijnwerk en herstellen van kleine gebreken.

Metalen onderdelen

- Regelmatig reinigen van de metalen onderdelen.

6.4.3 Herbestemming erfgoed

De hoeve moet de warme en huiselijke sfeer behouden. Vanuit dit opzicht lijkt een programma als restaurant ideaal. Op die manier verkrijgt het Capellehof een publieke functie, en kan het opnieuw ten volle door de buurtbewoners worden opgenomen.

6.5 Varkensstal met omgevingsaanleg

6.5.1 Restauratie erfgoed: eenmalige maatregelen

Funderingen

- Structureel herstel van de funderingen in het kader van de stabilisatie van de scheuren (cfr. Stabiliteitsonderzoek)

Opgaand metselwerk

- Structureel herstel van het binnen- en buitenmetselwerk in het kader van de stabilisatie van de scheuren (cfr. Stabiliteitsonderzoek).
- Verankeren van instabiele gevels.
- Structureel herstel van lateien in baksteen waar nodig.
- Verdwenen of losgekomen voegwerk herstellen.
- Dichtgemetselde of aangepaste raamopeningen herstellen.
- Afbrokkelend metselwerk herstellen.
- Algemene sanering van het metselwerk: herstellen van alle gebreken.
- Aanbrengen van de nodige isolatielagen (cfr. EPB-studie)

Dakstructuren en bedaking

- Structureel herstel van de dakstructuren om verdere schade aan het metselwerk en de houten spanten te voorkomen.
- Herstellen van de dakbedekking met hergebruik van de aanwezige pannen, aangevuld met identieke recuperatiepannen.
- Behandeling van alle houtwerk tegen houtborende insecten.
- Aanbrengen van de nodige isolatielagen (cfr. EPB-studie).
- Herplaatsen van de nok.
- Dakwaterafvoer: recuperatie van regenwater mogelijk maken door een drainagestrook rondom het gebouw aan te leggen.
- Herstellen of vervangen van de kroonlijsten.

Vloeren

- Structureel herstel van de bakstenen tongewelven.
- Structureel herstel, ontroesten en herschilderen van de tussenliggende l-liggers in de draagvloer.

Buitenschrijnwerk

- De ingerotte onderdelen van het historisch houten buitenschrijnwerk (poorten en staldeuren) en de aansluiting met de wanden en de dorpels vervangen of herstellen.
- Herstellen van de schade en ontbrekende delen aan poorten of staldeuren.
- Wegnemen van alle niet-originele buitenschrijnwerk.
- Vervangen van alle ramen naar historisch model.

Metalen onderdelen

- Herstellen, vervangen of ontroesten van de metalen onderdelen in de gevels.

Interieur

- Gebreken, voorkomend in het muurwerk, de gewelven, de vloeren en de dakkap herstellen.
- Restauratie van de oude bakkersoven.

Omgevingsaanleg

- Gedeeltelijk blootleggen van de historische omwalling onder de vorm van een wadi aan de zuidkant van de site.
- Het openen van de site door alle afsluitingen te vervangen door lage meidoornhagen.
- Het binnenerf van de site herstellen door de aanleg van een verharde rondgang, toegankelijk voor andersvaliden, en centraal een groene zone door middel van verhard gras.
- De doorwaadbaarheid van de site mogelijk maken door de Kerkwegel, die oorspronkelijk toekwam op de noordhoek van de site, over de site te laten lopen. Ook de oosthoek wordt opengemaakt door middel van een wandel- en/of fietspad verbonden met het binnenerf.
- Het omliggende weiland en de tuin van het Capellehof opnieuw bestemmen als combinatie van nut en sier met een boomgaard met fruitbomen van oude inheemse rassen en een moestuin volgens het vierslagstelsel.

6.5.2 Onderhoud erfgoed: weerkerende maatregelen

Opgaand metselwerk

- Herstellen van het uitgevallen voegwerk en opvullen van de scheuren met een compatibele mortel. Ernstig verweerde bakstenen worden vervangen.

Dakstructuren en bedaking

- Regelmatig nazicht van de dakbedekking en de aansluitingen waardoor eventueel gebroken, losliggende of verdwenen pannen worden opgemerkt om verdere schade te voorkomen.
- Regelmatig nazicht van de aansluitingen (nok, aansluitingen met de dakvlakken, kilgoten) waar nodig herstellen.

Buitenschrijnwerk

- Regelmatig reinigen van het buitenschrijnwerk en herstellen van kleine gebreken.

Metalen onderdelen

- Regelmatig reinigen van de metalen onderdelen.

Omgevingsaanleg

- Onderhoud van de groenaanleg.

6.5.3 Herbestemming erfgoed

De bakkersoven speelt een centrale rol bij de herbestemming van de varkensstal. De bakkersoven kan immers benut worden door Mariënstede en 't Ferm voor het organiseren van baksessies, maar is ook een link naar het vierde programma: de smederij. Naast het architectuurhistorische en socio-cultureel erfgoed herbergt de site immers ook een stukje industrieel erfgoed van Rollegem-Kapelle: het ontstaan van CAVERO, een bedrijf dat landbouwwerktuigen vervaardigde en aldus ook als smederij kan aanzien worden. De nieuwe smederij zal zijn onderkomen vinden in een nieuw paviljoen op de site, maar de ontvangstruimte zal zijn plaats vinden in de oude varkensstal.

De omgeving van de site wordt getransformeerd van gesloten private hoeveomgeving; weliswaar opgenomen in het collectief geheugen van Rollegem-Kapelle, tot een publiek toegankelijk, open groen domein. Ook de onmiddellijke link met het boerderijgebeuren wordt benadrukt door de moestuin, de graasweide en de boomgaard.

7. OPVOLGING EN EVALUATIE

7.1 Voorafgaande werken

Ter voorbereiding van de restauratiedossiers worden de nodige vooronderzoeken en opruimingswerken gedaan om verdere schade aan de erfgoedwaarden te voorkomen.

De vooronderzoeken gebeuren enerzijds in functie van de herbestemming van de site (herbestemmingsstudie, EPB, stabiliteit) maar anderzijds ook in functie van de instandhouding van de site en opwaardering van de site.

De opruimings- en dringende instandhoudingswerken (cfr. advies stabiliteitsingenieur) kunnen vanaf begin 2018 worden opgestart. Deze werken zullen intensief worden opgevolgd tot aan de start van de restauratiewerken.

7.2 Restauratie: eenmalige maatregelen

7.3 Restauratie: weerkerende maatregelen