



Vlaanderen
is erfgoed

Wijzigingsdossier (verplaatsing) Houten noodwoning van het Koning Albertfonds in Zemst (Epepegem)

Monument

Agentschap
Onroerend
Erfgoed

Wijzigingsdossier:

Houten noodwoning van het Koning Albertfonds, Zemst (Eppegem),
Schoondonkstraat 5 – monument (verplaatsing)

Onderwerp

Benaming: Houten noodwoning van het Koning Albertfonds

Adres of ligging: Schoondonkstraat 5, Zemst (Eppegem)

Dossier

Type dossier: wijzigingsdossier (verplaatsing)

Dossiernummer: 4.001/23096/104.1

Bescherming

Beschermd als: monument

Beschermingsbesluit: ministerieel besluit van 15 december 2017

URI Besluitendatabank Onroerend Erfgoed: <https://id.erfgoed.net/besluiten/14567>

Inventaris Onroerend Erfgoed

URI Inventaris Onroerend Erfgoed: <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/21185>

Samenvatting

De bescherming als monument van de houten noodwoning van het Koning Albertfonds wordt gewijzigd in functie van de verplaatsing van de noodwoning, van de oorspronkelijke locatie langs de Schoondonkstraat 5 naar het vlakbij gelegen gemeentelijk park langs de Stijn Streuvelsstraat in Zemst. De verborgen ligging van de noodwoning heeft een nefaste invloed op het behoud, de zichtbaarheid en de belevingswaarde. Een verplaatsing is vereist omwille van het algemeen belang: door de verplaatsing, die gepaard gaat met een restauratie, wordt het behoud van het beschermde goed verzekerd en kan de noodwoning gevaloriseerd worden.

Datum

Datum: 9/06/2026

INHOUDSTAFEL

1.	Aanleiding tot opmaak van het dossier	4
2.	Beschrijvend gedeelte	4
2.1.	Ruimtelijke context	4
2.2.	Historisch overzicht	4
2.3.	Historiek van het beschermings- en beheerdossier	5
2.4.	Beschrijving met inbegrip van de erfgoedelementen en -kenmerken	6
2.5.	Fysieke toestand van het onroerend goed	7
2.6.	Juridische toestand.....	8
2.6.1.	Huidige locatie (stand van zaken 27 april 2025):	8
2.6.2.	Locatie na verplaatsing (stand van zaken 27 april 2025):	9
3.	Evaluerend gedeelte	9
3.1.	Evaluatie van de wijziging van de bescherming	9
3.1.1.	Wijziging in functie van de verplaatsing	9
3.1.2.	Impact op de erfgoedwaarden	10
3.1.3.	Impact op de beheersdoelstellingen	12
3.2.	Motivering van de afbakening van de wijziging.....	12
4.	Maatregelen en termijnen	12
5.	Bronnen	13
6.	Bijlagen bij het inhoudelijk dossier.....	13
6.1.	Documentatie	13

1. AANLEIDING TOT OPMAAK VAN HET DOSSIER

Dit wijzigingsdossier werd opgemaakt in functie van de verplaatsing van de houten noodwoning van het Koning Albertfonds, gelegen Schoondonkstraat 5 in Zemst. Deze noodwoning werd op 15 december 2017 als monument beschermd omwille van haar historische, architecturale en culturele waarde. Deze bescherming kaderde binnen het beleidsthema van het erfgoed van beide wereldoorlogen in Vlaanderen (2002-2018). Op het ogenblik van bescherming werd al rekening gehouden met een mogelijke verplaatsing van de noodwoning naar het nabijgelegen gemeentelijk park rond de wederopgebouwde Hoeve De Schrans. Een verplaatsing zal de zichtbaarheid en belevingswaarde van het monument ten goede komen. De verborgen ligging van de noodwoning werkt voortschrijdend verval in de hand, zeker sinds het vertrek van de laatste bewoner eind 2013.

2. BESCHRIJVEND GEDEELTE

2.1. Ruimtelijke context

De houten noodwoning gelegen Schoondonkstraat 5 heeft als kadastrale gegevens Zemst, 5de afdeling (Epegem), sectie B, perceel 105R (deel). Deze locatie ligt aan de westelijke rand van de dorpskern van Epegem, vlakbij het gemeentelijk park rond de wederopgebouwde Hoeve De Schrans, Stijn Streuvelslaan 92 in Zemst, opgenomen in de vastgestelde inventaris van het onroerend erfgoed (aanduidingsobject 114766). Momenteel ligt de noodwoning verscholen achter de huizenrijen van de Schoondonkstraat en de Stijn Streuvelslaan, op nauwelijks 1,30 meter van de tuin van Schoondonkstraat 3. De noodwoning wordt heropgericht in het hoger vermelde gemeentelijk park rond Hoeve de Schrans, op een locatie net ten noordwesten van deze hoeve. In vogelvlucht is deze locatie ongeveer 110 meter verwijderd van de huidige locatie van de noodwoning (1).

2.2. Historisch overzicht

Zeldzaam bewaarde houten noodwoning van het Koning Albertfonds, opgericht kort na de Eerste Wereldoorlog ter vervanging van een kleine, langgestrekte hoeve die tijdens de eerste oorlogsmaanden volledig vernield raakte (2).

In Epegem raakte 58% van het woningbestand volledig vernield ten gevolge van gevechten in augustus-september 1914. De wederopbouw in Epegem verliep in verschillende fases. Nog tijdens de oorlog startten wederopbouwcampagnes op initiatief van de Duitse bezetter of met Zwitserse steun: zo werden onder meer de hoeves Pieckaerts en de Schrans heropgebouwd met steun van de *Oeuvre Suisse en Belgique*. Na de oorlog werden heel wat gebouwen hersteld of wederopgebouwd onder toezicht van de Dienst der Verwoeste Gewesten, waaronder de kerk van Epegem.

Voor die mensen waarvoor er niet meteen een duurzame oplossing voorhanden was, werden er noodwoningen opgetrokken. Het bewaarde exemplaar betreft een houten standaardtype van het Koning Albertfonds, dat in principe demonteerbaar en dus ook herbruikbaar was. Het betreft meer bepaald het type Zanen & Moenaert, met afmetingen

¹ In bijlage 1 en 2 bij het ministerieel besluit tot wijziging (verplaatsing) van de houten noodwoning van het Koning Albertfonds in Zemst (Epegem) wordt het plan met de oorspronkelijke locatie respectievelijk de nieuwe locatie van de noodwoning weergegeven.

² Een uitgebreid historisch overzicht kan teruggevonden worden in het inhoudelijk dossier, horende bij het beschermingsbesluit van 15 december 2017. Zie Onroerend Erfgoed, Digitaal beschermingsdossier 4.001/23096/101.1, Zemst (Epegem), Houten noodwoning van het Koning Albertfonds (DECOODT H. 2017).

6 x 6 meter, dat als volledig gestandaardiseerd bouw pakket ontworpen was. Dit type noodwoning werd na de Eerste Wereldoorlog in hoge aantallen opgericht, zowel in de frontzone als in de verwoeste zones in het binnenland. De voorlopige woningen werden meestal ingeplant op terreinen waar geen andere vorm van wederopbouw diende uitgevoerd te worden.

2.3. Historiek van het beschermings- en beheerdossier

De houten noodwoning van het Koning Albertfonds, Schoondonkstraat 5, werd in 2017 beschermd als monument, omwille van de historische, architecturale en culturele waarde (3). Dit naar aanleiding van een aanvraag voor bescherming die opgenomen werd binnen het lopende beleidsthema rond wereldoorlog erfgoed in Vlaanderen (2002-2018).

De noodwoning ligt achter een huizenrij. Ze ligt net achter, op nauwelijks 1,3 meter van de perceelsgrens van Schoondonkstraat 3, waardoor ze als het ware tegen dit perceel plakt. Door haar ligging is de noodwoning aan het zicht onttrokken vanaf de straat. Sinds het vertrek van de laatste bewoner eind 2013 raakte de woning in verval. Door haar geïsoleerde ligging viel ze bovendien gemakkelijk ten prooi aan vandalisme.

Al op het ogenblik van bescherming rees het besef dat de achterin gelegen locatie nadelig was voor een duurzaam beheer en behoud van deze kwetsbare constructie. Het idee om de noodwoning mogelijk te verplaatsen naar het nabijgelegen gemeentelijk park bij de wederopgebouwde Hoeve De Schrans werd toen reeds geopperd. Maar omwille van de kwetsbaarheid van de constructie en om het behoud van de erfgoedwaarden te verzekeren, werd de noodwoning beschermd op haar huidige locatie.

Ondanks leegstand en verwaarlozing bevond de noodwoning zich op moment van bescherming nog in voldoende goede staat en bezat deze hoge erfgoedwaarden op Vlaams niveau als zeldzaam voorbeeld van een houten noodwoning van het Koning Albertfonds.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat gehouden werd tussen 21 augustus en 21 september 2017, werden er geen bezwaren ingediend. Op 23 februari 2018 werd een procedure bij de Raad van State tot nietigverklaring van het definitieve beschermingsbesluit van 15 december 2017 opgestart door de zakelijkrechthouder. Op 10 november 2020 werd dit vernietigingsberoep afgewezen, wat betekent dat de noodwoning als monument beschermd bleef.

Overleg met de zakelijkrechthouder, de gemeente Zemst en het agentschap Onroerend Erfgoed was ondertussen opnieuw opgestart en een toekomstvisie voor de noodwoning werd uitgewerkt door de gemeente, in overleg met de zakelijkrechthouder en het agentschap Onroerend Erfgoed. Hierbij werd opnieuw uitgegaan van een verplaatsing van de noodwoning naar het gemeentelijk park bij de Hoeve De Schrans, in vogelvlucht op zo'n 110 meter van de huidige locatie, langs de Schoondonkstraat 5 gelegen.

Op 11 augustus 2022 is vanuit het agentschap een aanmaning tot beëindiging misdrijf en raadgeving verstuurd naar de zakelijkrechthouder, omwille van de overwoekering door klimop en spontane opslag van struiken en bomen en omwille van afbladerende verf, houtrot en uitgeschoven dakpannen ten gevolge van een gebrek aan onderhoud. Er diende voorzichtig gesnoeid te worden. De bouwtechnische en bouwfysische toestand diende in kaart gebracht te worden en de noodzakelijke instandhoudingswerken dienden opgelijst en uitgevoerd te worden. In navolging hiervan werd de noodwoning afgeschermd met krimpfolie om waterinfiltratie te voorkomen.

De gemeente Zemst en de zakelijkrechthouder dienden op 16 november 2023 een schriftelijke aanvraag tot verplaatsing van de noodwoning in, samen met een engagementsverklaring tussen beide partijen. Hierin engageren beide partijen zich om de noodwoning te verplaatsen naar het gemeentelijk parkdomein ter hoogte van hoeve De

³ Ibidem

Schrans. Het demontage-, verplaatsings- en heropbouwtraject van de noodwoning met inbegrip van de nodige herstel- en onderhoudswerken, verloopt volledig onder de verantwoordelijkheid, op initiatief en op kosten van de zakelijkrechthouder. Na de definitieve oplevering van de verplaatste noodwoning wordt de verantwoordelijkheid tot onderhoud en instandhouding van het monument overgedragen aan de gemeente Zemst. Op 4 december 2023 gaf de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed Matthias Diependaele zijn akkoord voor de opstart van de verplaatsingsprocedure.

In voorbereiding van de opmaak van dit verplaatsingsdossier werd in 2024 op vraag van het agentschap Onroerend Erfgoed een bijkomend onderzoek uitgevoerd naar de afwerkingslagen, de nog aanwezige authentieke aankledings- en inrichtingselementen en de funderingen (4).

2.4. Beschrijving met inbegrip van de erfgoedelementen en -kenmerken

Houten noodwoning, gelegen op adres Schoondonkstraat 5 in Zemst (Eppegem) (5). De noodwoning ligt pal achter de woning Schoondonkstraat 3, op 750 meter ten noordwesten van de kerk van Eppegem, op 140 meter ten noordwesten van de Hoeve De Schrans. Via een smal wegje is de noodwoning te bereiken. Aan zuidwestelijke zijde is er een bakstenen toilet met houten deur, onder pannen lessenaarsdak. Het stalletje, deels uit houten beplanking, deels uit betonplaten opgebouwd onder lessenaarsdak, blijkt uit bijkomend onderzoek niet tot het bouwpakket van de noodwoning te behoren.

Houten woning uit één bouwlaag onder zadeldak met de nok loodrecht op de Schoondonkstraat. Het huis met vierkante plattegrond met afmetingen 6 x 6 meter is geplaatst op een rechthoekige bakstenen sokkel uit baksteen metselwerk. Op vaste punten werden vierkante bakstenen pijlers geplaatst waarop een houten roostering werd aangebracht waarop de plankenvloer werd geplaatst. Langs de voorzijde en rechterzijde werd de sokkel afgewerkt met een cementmortel.

Zadeldak belegd met steenrode keramische, mechanisch vervaardigde dakpannen (Pottelbergse pannen, Kortrijk) (6). Onder het licht overkragende zadeldak zijn de gevelvelden boven de muurplaten voorzien van een verticale plankenbeschiëting, volgens een specifiek regelmatig patroon aangebracht. Centraal aan de zuidoostelijke zijde is ter hoogte van de muurplaat een trekijzer zichtbaar (parallel met de nok). Op het zadeldak steekt een rechthoekig gecementeerd bakstenen schoorsteentje uit. Volgens het standaardplan bestaat het dakgebinte uit spantbenen, die met elkaar verbonden zijn door een trekplaat (7). Deze trekplaat wordt vanaf de zoldervloer ondersteund door schuine stijlen. Voor zover zichtbaar is het spant opgebouwd uit rechthoekige geschaafde balken. De dakbebording bestaat uit planken. Op het moment van demontage kan achterhaald worden in hoeverre deze elementen origineel zijn. Dan kan ook de dakstructuur, dakbedekking en toebehoren grondig geïnventariseerd en onderzocht worden.

De muren zijn opgetrokken aan de hand van gestandaardiseerde houten kaders met vaste afmetingen (H. 243 x Br. 150cm). De houten kaders zijn aan de buitenzijde afgewerkt met houten planken die elkaar overlappen (halfhouts rabat), aan de binnenzijde met houten

⁴ DE BOEVER A. 2024: *Noodwoning Zemst*, Onderzoek uitgevoerd door Profiel Restauratie & Monumentzorg in opdracht van MATEXI Vlaams-Brabant bvba.

⁵ Deze beschrijving is gebaseerd op DE BOEVER A. 2024, op.cit. en Onroerend Erfgoed, Digitaal beschermingsdossier 4.001/23096/101.1, op.cit.

⁶ ARCHITECTEN BEECK & HERMANS BV 2026: *Verplaatsing en restauratie. Bestekbeschrijving* in opdracht van MATEXI Vlaams-Brabant bvba, versie mei 2026, 40.

⁷ Het standaardplan is terug te vinden in Rijksarchief Brussel, Fonds T 264, nr. 14459: Fonds du Roi Albert, Type de maison provisoire démontable en bois à 3 pièces, 10 oktober 1919.

planken met een messing-en-groefverbinding. Om de houten kaders langs de buitenzijde visueel te verenigen, werd een verticale tussenlat aangebracht.

De houten kaders zijn ofwel volle kaders ofwel voorzien van een deuropening, een dubbele raamopening (H. 125 x Br. 120cm) of een enkele raamopening (H. 125 x Br. 60cm) langs linker- of rechterzijde. Twee enkele ramen werden aan noordoostelijke zijde gekoppeld tot een schijnbaar dubbel raam. De ramen waren oorspronkelijk allemaal voorzien van een roede-verdeling. De dubbele ramen aan zuidoostelijke en vooral aan noordwestelijke zijde werden op latere tijdstippen (deels) aangepast. Bewaarde ijzeren luikklemmen bij de raamopeningen verwijzen naar oorspronkelijke luiken, terwijl ook het originele beslag deels bewaard is. De voordeur is een opgeklampte deur voorzien van een glazen licht met roede-verdeling. Naast de deur hangt een houten schildje voor het huisnummer. Uit stratigrafisch onderzoek blijkt dat de buitenzijde (beplanking, voordeur, kaders ramen) oorspronkelijk in een grijze kleur was geschilderd, terwijl op de raamroedes en het draaiende deel van de ramen een lichte beige kleur als oudste laag werd aangetroffen.

De barak was oorspronkelijk ingedeeld in één leefruimte van 6 x 3 meter vooraan en twee kamertjes van 3 x 3 meter achteraan. In de grootste ruimte werd rond 1939 een tussenwand met deur geplaatst, zodat deze ruimte verder werd onderverdeeld in een grote leefruimte en een kleine ruimte.

Bij de demontage zal duidelijk worden of de vloer in alle ruimtes oorspronkelijk uit een eenvoudige plankenvloer bestond, met planken van 10cm breedte, in elkaar geschoven via messing-en-groefverbinding en vernageld met houten roostering. De vloer in de leefruimte zou dan later vervangen zijn door een vloer uit cementtegels van alternerende zwarte en witte tegels, rechtstreeks op aarde aangelegd. In de rond 1939 gecreëerde kleinste ruimte werd een betonnen vloer gegoten. Het plafond bestaat uit dennenhouten planken, die later onder secundaire afwerkingslagen werden verstopt. Twee originele binnendeuren zijn bewaard in hun deurkaders: het zijn opgeklampte deuren, met (deels) bewaard hang- en sluitwerk.

In of kort na 1923 werden de binnenwanden van de grootste ruimte voorzien van een eerste laag behangpapier, zoals blijkt uit stratigrafisch onderzoek. De eerste afwerkingslaag op alle deuren is een bruine kleur. De eerste afwerkingslaag op de ramen aan binnenzijde is een beige, grijze of lichtgrijze verflaag. Op de houten beplanking en balken van plafond en binnenwanden werden in zwart aangebrachte letters en cijfers teruggevonden, waaronder "VO 33", "VO 3" en "VO 10".

Bij de bouw van de woning was er vermoedelijk een kachel aanwezig met een kachelbuis, die later vervangen werd door een schouw. Bij de demontage van de woning zal de originaliteit van de schouw verder onderzocht kunnen worden.

2.5. Fysieke toestand van het onroerend goed

De fysieke toestand van het onroerend goed waarvoor dit wijzigingsdossier wordt opgemaakt, is vastgesteld tijdens meerdere plaatsbezoeken. De fysieke toestand is op die momenten fotografisch gedocumenteerd.

Alle zichtbare en bereikbare elementen van de noodwoning werden grondig gefotografeerd op 21 april 2023 door het architectenbureau Beeck & Hermans. Deze foto's werden ten behoeve van de opmaak van het wijzigingsdossier ter beschikking gesteld aan het agentschap Onroerend Erfgoed. Op vraag van het agentschap Onroerend Erfgoed werd de noodwoning ingepakt met een krimpfolie ter bescherming tegen waterinfiltratie. Dit gebeurde op 18 september 2023. Na het aanbrengen van de krimpfolie is het nagenoeg onmogelijk geworden om de buitenzijde te fotograferen.

Bijkomende foto's werden gemaakt naar aanleiding van het vooronderzoek dat werd uitgevoerd in 2024 naar de funderingen, de nog aanwezige authentieke aankledings- en inrichtingselementen en de afwerkingslagen. Foto's genomen op 19 december 2024 en 19 mei 2026 tonen elementen van dit interieur, die ook aan bod komen in het vooronderzoek.

Niet alle onderdelen van de noodwoning konden gefotografeerd worden, omdat ze niet zichtbaar waren of niet bereikt konden worden om veiligheidsredenen. Bij de demontage worden deze elementen verder geïnventariseerd en gefotografeerd.

Deze registratie is als bijlage bij het ministerieel besluit gevoegd en geeft een beeld van de toestand van het onroerend goed op het moment van de voorlopige wijziging in functie van verplaatsing.

De noodwoning betreft een houten constructie van meer dan honderd jaar oud. Voor zover zichtbaar zijn vele houten onderdelen voldoende goed bewaard en herbruikbaar, mits de nodige consolidatiebehandelingen of herstellingen. Pas bij de demontage zal duidelijk worden welke houten of ijzeren onderdelen al te zeer zijn aangetast en eventueel vervangen moeten worden naar historisch model. De noodwoning heeft te kampen met overwoekering door klimop en afbladerende verf en uitgeschoven dakpannen.

Doorheen de jaren gebeurden er aanpassingen en werden er authentieke elementen vervangen of andere elementen toegevoegd. Zo werd er een tussenwand toegevoegd en mogelijk ook een vloer vervangen in de grootste ruimte. Er gebeurden aanpassingen aan raamopeningen. Mogelijk werd ook de schouw en het schouwkanaal aangepast. Bij de demontage van de noodwoning zullen er wellicht nog elementen naar boven komen, die geen deel uitmaakten van de oorspronkelijke constructie.

Het aanpalend stalletje blijkt uit het aanvullend onderzoek geen gestandaardiseerd stalletje van het type van het Koning Albertfonds te zijn (8). Het dak ervan is ingestort en verkeert in een erg slechte toestand. Ook het toilet bevindt zich in een slechte toestand.

2.6. Juridische toestand

2.6.1. Huidige locatie (stand van zaken 27 april 2025):

2.6.1.1. Adres en kadaster

- Adres: Schoondonkstraat 5, Zemst (Eppegem).
- Kadaster: Zemst, 5de afdeling, sectie B, perceelnummer 105R (deel).

2.6.1.2. Onroerend erfgoed

- Beschermd erfgoed: Ministerieel besluit tot definitieve bescherming als monument van de houten noodwoning van het Koning Albertfonds in Zemst (Eppegem) (15 december 2017), te raadplegen via <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/21185>.
- Vastgestelde inventaris: Noodwoning, op 8 oktober 2021 vastgesteld als bouwkundig erfgoed, te raadplegen via <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/118989>.
- Wetenschappelijke inventaris: Noodwoning, te raadplegen via <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/214845>.

2.6.1.3. Omgeving

- Gewestplan (datum goedkeuring 7/3/1977): woongebied
- RUP 14 zonevrije woningen (gemeentelijk RUP, goedgekeurd op 7 maart 2013 (<https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/b3a7ed32-02ff-4e7c-81d4-98978da29403>): gelegen in kernen (overdruk, artikel 5).
- RUP 27 Eppegem (gemeentelijk RUP, definitief vastgesteld op 13 september 2018): de noodwoning ligt in residentieel gebied en wordt in overdruk aangeduid als "Waardevolle gebouwen (symbolische aanduiding, artikel 15)" (<https://www.zemst.be/rupt27-eppegem>).

⁸ DE BOEVER A. 2024, op.cit.

- Stedenbouwkundige verordening Zemst – Wijziging, definitief door de gemeenteraad vastgesteld op 25 maart 2021 (<https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/a0555ad7-b10d-4e53-bf71-52620758e2a0>): in verband met procedure verkavelingen

2.6.2. Locatie na verplaatsing (stand van zaken 27 april 2025):

2.6.2.1. Adres en kadaster

- Adres: Stijn Streuvelsstraat zonder nummer, Zemst (Epepegem).
- Kadaster: Zemst, 5de afdeling, sectie B, perceelnummer 203A (deel), 204A (deel) (cf. kadastrale indeling d.d. 29 mei 2026).

2.6.2.2. Omgeving

- Gewestplan (datum goedkeuring 7/3/1977): parkgebieden.
- RUP 14 zonevrije woningen (gemeentelijk RUP, goedgekeurd op 7 maart 2013 (<https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/b3a7ed32-02ff-4e7c-81d4-98978da29403>): gelegen in kernen (overdruk, artikel 5).
- RUP 27 Epepegem (gemeentelijk RUP, definitief vastgesteld op 13 september 2018): de nieuwe locatie ligt in parkgebied. In de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 10.4) is opgenomen dat het herbouwen of heropbouwen van historisch of bouwkundig erfgoed toegelaten is (<https://www.zemst.be/rup27-epepegem>).
- Stedenbouwkundige verordening Zemst – Wijziging, definitief door de gemeenteraad vastgesteld op 25 maart 2021 (<https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/a0555ad7-b10d-4e53-bf71-52620758e2a0>): in verband met procedure verkavelingen

3. EVALUEREND GEDEELTE

3.1. Evaluatie van de wijziging van de bescherming

3.1.1. Wijziging in functie van de verplaatsing

Op 15 december 2017 werd de houten noodwoning definitief als monument beschermd, omwille van haar historische, architecturale en culturele waarde.

Zoals vaak het geval was, werd de houten noodwoning van het Koning Albertfonds na de Eerste Wereldoorlog een flink stuk achter de rooilijn opgetrokken om de bouw van woningen langs de straatzijde mogelijk te houden. Ook hier is dit gebeurd, waardoor de woning vandaag achter een huizenrij ligt. De woning ligt nu net achter, op nauwelijks 1,3 meter verwijderd van de perceelsgrens van Schoondonkstraat 3, waardoor ze als het ware tegen dit perceel plakt en volledig aan het zicht onttrokken is vanaf straatzijde.

Eind 2013 had de laatste bewoner bovendien de woning verlaten. Leegstand en de verscholen ligging werkten vandalisme en verval in de hand. Al op het ogenblik van bescherming was er het besef dat de achterin gelegen locatie nadelig was voor een duurzaam beheer en behoud van deze kwetsbare constructie.

Na de definitieve bescherming werd een toekomstvisie voor de noodwoning uitgewerkt door de gemeente Zemst, in overleg met de zakelijkrechter en het agentschap Onroerend Erfgoed. Hierbij werd uitgegaan van een verplaatsing van de noodwoning naar het gemeentelijk park bij de Hoeve De Schrans, in vogelvlucht op zo'n 110 meter van de huidige locatie, langs de Schoondonkstraat 5 gelegen.

De gemeente Zemst en de zakelijkrechthouder dienden op 16 november 2023 een schriftelijke aanvraag tot verplaatsing van de noodwoning in, samen met een engagementsverklaring tussen beide partijen. Hierin engageren beide partijen zich om de noodwoning te verplaatsen naar het gemeentelijk parkdomein ter hoogte van hoeve De Schrans. Het demontage-, verplaatsings- en heropbouwtraject van de noodwoning, met inbegrip van de nodige herstel- en onderhoudswerken verloopt volledig onder de verantwoordelijkheid, op initiatief en op kosten van de zakelijkrechthouder. Na de definitieve oplevering van de verplaatste noodwoning wordt de verantwoordelijkheid tot onderhoud en instandhouding van het monument overgedragen aan de gemeente Zemst. Op 4 december 2023 gaf de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed Matthias Diependaele zijn akkoord voor de opstart van de verplaatsingsprocedure.

Artikel 6.2.1, 2° van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2019 staat een wijziging van een bescherming toe omwille van een verplaatsing, indien de verplaatsing van het beschermde goed noodzakelijk is voor het behoud van de erfgoedwaarden ervan of is vereist omwille van het algemeen belang.

De verplaatsing van de houten noodwoning van haar oorspronkelijke locatie aan de Schoondonkstraat naar de nieuwe locatie in het gemeentepark bij de Hoeve De Schrans is vereist omwille van het algemeen belang.

Door het monument te verplaatsen naar een plek waar het beter gevaloriseerd kan worden, wordt het behoud van het beschermde goed en van zijn erfgoedwaarden verzekerd. De voorziene locatie bij Hoeve De Schrans is gemeentelijk eigendom en biedt mogelijkheden om de zichtbaarheid en belevingswaarde van de noodwoning te verhogen. Hoeve De Schrans zelf vormt een belangrijke getuige in het gelaagde wederopbouwverhaal van Epegem, aangezien deze hoeve dankzij de steun van de *Oeuvre Suisse en Belgique* werd wederopgebouwd. Door haar nieuwe ligging bij Hoeve De Schrans zal de noodwoning dit wederopbouwverhaal versterken. De ontsluiting in het gemeentepark na overname door de gemeente biedt betere garanties voor het toekomstig behoud en beheer van dit kwetsbaar erfgoed.

De demontage en heroprichting na verplaatsing van de houten noodwoning is te verantwoorden. De noodwoning van het Koning Albertfonds is van het type Zanen & Moenaert, een demonteerbaar type dat snel geassembleerd of terug uiteen gehaald kon worden, in functie van verplaatsing. Het demonteren en heroprichten is eigen aan dit type erfgoed. De demontage is bovendien noodzakelijk voor de restauratie van de noodwoning.

3.1.2. Impact op de erfgoedwaarden

De verplaatsing van de noodwoning naar het gemeentelijk park bij Hoeve De Schrans heeft een positieve invloed op de erfgoedwaarden.

- Historische waarde:

Het monument blijft ook na verplaatsing een representatief voorbeeld van een zeldzaam bewaarde houten noodwoning van het Koning Albertfonds van het type Zanen & Moenaert. Hoewel ze met duizenden werden opgetrokken na de Eerste Wereldoorlog, zowel in de frontzone als in het binnenland, zijn er vandaag nauwelijks nog herkenbare exemplaren bewaard. Het betreft een gestandaardiseerd type houten noodwoning, dat in principe volledig demonteerbaar was. Noodwoningen van dit type konden na gebruik dus ook terug afgebroken worden, om elders opnieuw opgericht te worden. In die zin is een demontage en heroprichting te verantwoorden. Demontage is sowieso noodzakelijk om de noodwoning te restaureren.

De noodwoning zelf was opgericht op de plek van een hoeve, die volledig vernield geraakt was tijdens de eerste oorlogsmaanden. Door haar nu op een andere plaats herop te richten, is er in zekere zin verlies aan historische context. De bredere historische context zal evenwel versterkt worden, aangezien de noodwoning in Eppegem blijft en zodoende ook deel blijft uitmaken van het bijzonder gelaagde wederopbouwverhaal van Eppegem. In Eppegem zijn er nog andere vormen van wederopbouw terug te vinden, waaronder wederopbouw tijdens de oorlog, op initiatief van de Duitse bezetter of wederopbouw met geld van het *Oeuvre Suisse en Belgique* (zoals bij Hoeve De Schrans) en naoorlogse wederopbouw onder toezicht van de Dienst der Verwoeste Gewesten. Noodwoningen zoals de bewaarde noodwoning van het Koning Albertfonds, werden opgetrokken om een tijdelijke oplossing te bieden voor de heersende woningnood.

De onmiddellijke omgeving rond de noodwoning was doorheen de jaren sterk geëvolueerd: onder meer door de bouw van huizen langs de Schoondonkstraat, ten zuidoosten van de noodwoning, kwam de noodwoning compleet geïsoleerd te liggen, verborgen achter de tuin van een woning, slechts bereikbaar via een smal paadje. Door een heroprichting van de noodwoning op een openbare en meer zichtbare locatie op nauwelijks honderd meter van haar huidige locatie, zal de noodwoning meer tot haar recht komen, wat de belevingswaarde ten goede komt. Haar nieuwe ligging bij Hoeve De Schrans biedt de mogelijkheid om de historische achtergrond van de gelaagde wederopbouw van Eppegem meer aandacht te geven (contextwaarde).

De houten noodwoning is na meer dan honderd jaar aan restauratie toe. Demontage is sowieso noodzakelijk om de constructie grondig te restaureren, met maximaal respect voor authenticiteit.

De restauratie biedt de kans om latere ingrepen aan de constructie die nadelig waren voor de erfgoedwaarde, terug ongedaan te maken. Hierdoor zal de oorspronkelijke toestand en dus ook de herkenbaarheid hersteld en zelfs versterkt worden.

Dit betekent echter niet dat alle historische lagen die verwijzen naar de jarenlange bewoning zomaar gewist zullen worden. Zo wordt de historische laagopbouw van opeenvolgende afwerkingslagen op enkele binnenwanden fragmentarisch geconserveerd, omdat deze rechtstreeks verwijzen naar de honderdjarige bewoning van de noodwoning.

- Architecturale waarde:

De noodwoning blijft ook na verplaatsing architecturale erfgoedwaarde bezitten, als type houten barak dat als bouwpakket was ontworpen en tot in het kleinste detail was gestandaardiseerd. Ook de verzorgde afwerking bij dit als tijdelijk bedoelde type woning, zoals het specifieke patroon van de verticale plankenbeschietsing onder het zadeldak of bijvoorbeeld de afwerking van de roedeverdeling in de voordeur, zal na de verplaatsing behouden blijven. Bij de restauratie, die gepaard gaat met de verplaatsing, zullen storende ingrepen van latere datum verwijderd worden. Dit zal de architecturale waarde versterken, aangezien de herkenbaarheid hierdoor verhoogd zal worden.

- Culturele waarde:

De noodwoning behoudt zijn culturele erfgoedwaarde als getuige van de Eerste Wereldoorlog. Na de restauratie en verplaatsing zal de noodwoning een prominentere plek op het openbaar domein innemen en hierdoor sterker de enorme impact van de Eerste Wereldoorlog op het dagelijkse leven in Vlaanderen, en specifiek van de bewoners van Eppegem in herinnering brengen.

3.1.3. Impact op de beheersdoelstellingen

In het ministerieel besluit van 15 december 2017 tot definitieve bescherming als monument van de houten noodwoning van het Koning Albertfonds in Zemst (Eppegem) werden in artikel 3 beheersdoelstellingen geformuleerd.

De bescherming beoogde het behoud van de houten noodwoning en het aanpalende houten stalletje. Het aanpalend stalletje wordt niet heropgebouwd, omdat uit bijkomend onderzoek blijkt dat het geen gestandaardiseerd stalletje van het Koning Albertfonds betreft. Opgebouwd uit recuperatiehout en betonplaten, werd ze vermoedelijk later toegevoegd. Dit stalletje blijkt geen erfgoedwaarde te hebben en wordt, gezien de erbarmelijke toestand, niet behouden.

Het oorspronkelijke, van binnen- en buitenaf niet waarneembare, bakstenen fundament van de noodwoning zal evenmin hernomen worden bij de verplaatsing, omwille van redenen van vochtwering en stabiliteit. Omwille van beveiliging worden ook enkele maatregelen genomen, waaronder de vervanging van het enkelvoudig glas door gelaagd glas en het vervangen van het slot door een steviger exemplaar.

De andere beschreven originele erfgoedkenmerken en erfgoedelementen die de basis vormen voor de erfgoedwaarden, blijven bij de verplaatsing maximaal behouden. Op het moment van demontage zal duidelijk worden welke onderdelen authentiek zijn en welke later vervangen werden. Daar waar nodig worden de originele elementen geconsolideerd of gerestaureerd. Originele elementen die danig aangetast zijn, bijvoorbeeld door vocht, waardoor ze niet hergebruikt kunnen worden, worden naar historisch model gereconstrueerd.

Gezien de beoogde zorgvuldige demontage, consolidatie, restauratie en heropbouw wordt ook aan de andere beheersdoelstellingen voldaan. De erfgoedwaarden en de herkenbaarheid van de noodwoning zullen versterkt worden omdat de noodwoning ontdaan zal zijn van rommel, klimopbegroeiing en spontane opslag van struiken en bomen. Het tegengaan van waterinsijpeling wordt een vanzelfsprekend aandachtspunt bij de heropbouw. Conserverende maatregelen voor houten onderdelen en blootliggende ijzers maken deel uit van het consolidatie- en restauratietraject. Later aangepaste ramen worden naar historisch model gereconstrueerd, net zoals verdwenen luiken of andere aangepaste of verdwenen elementen.

3.2. Motivering van de afbakening van de wijziging

De afbakening op de oorspronkelijke locatie en de locatie waarnaar het beschermd goed verplaatst wordt, is opgenomen op de plannen die als bijlage 1 en 2 bij het ministerieel besluit zijn gevoegd. Alle kadastrale percelen gevat door de bescherming zijn opgenomen in artikel 2 van het ministerieel besluit.

De noodwoning wordt heropgericht in het gemeentelijk park rond Hoeve de Schrans, op een locatie net ten noordwesten van deze hoeve, min of meer tegenover Stijn Streuvelsstraat 101. In vogelvlucht is deze locatie ongeveer 110 meter verwijderd van de huidige locatie van de noodwoning.

Op deze nieuwe locatie zal de afbakening van de bescherming de verplaatste noodwoning met toiletje omvatten.

4. MAATREGELEN EN TERMIJNEN

De maatregelen die nodig zijn voor de ontmanteling, de verplaatsing en de heroprichting van het beschermde goed en de termijnen waarbinnen die maatregelen uitgevoerd moeten zijn, zijn opgenomen in artikel 3 van het voorlopige wijzigingsbesluit.

5. BRONNEN

- Rijksarchief Brussel, Fonds T 264, nr. 14459: Fonds du Roi Albert, Type de maison provisoire démontable en bois à 3 pièces, 10 oktober 1919.
- ARCHITECTEN BEECK & HERMANS BV 2026: *Verplaatsing en restauratie*, onuitgegeven bestekbeschrijving in opdracht van MATEXI Vlaams-Brabant bvba, versie mei 2026.
- DE BOEVER A. 2024: *Noodwoning Zemst*, onuitgegeven onderzoek uitgevoerd door Profiel Restauratie & Monumentzorg in opdracht van MATEXI Vlaams-Brabant bvba.
- Onroerend Erfgoed, Digitaal beschermingsdossier 4.001/23096/101.1, Zemst (Epepegem), Houten noodwoning van het Koning Albertfonds (DECOODT H. 2017).

6. BIJLAGEN BIJ HET INHOUDELIJK DOSSIER

6.1. Documentatie

De documentatie bij het inhoudelijk wijzigingsdossier bevat bijkomend materiaal zoals kaarten, postkaarten, archieffoto's, bouwplannen, kadastermutaties, hoogtemodellen, e.d.m. dat het dossier verder onderbouwt of illustreert.

De fotoregistratie van de fysieke toestand voor verplaatsing, gevoegd als bijlage 3 bij het voorlopige wijzigingsbesluit, bevat alle relevante foto's voor dit dossier.