Steven Koninckx

CEDRIC KOPPERS

BEHEERSPLAN ONROEREND ERFGOED

Betreft: DORPSWONING

Ligging: Ridderstraat 7 , 3570 Alken

Beschermingsbesluit: “Dorpswoning en omgeving” te Ridderstraat 7 – Alken, bij Ministerieel besluit van 2 februari 2004 beschermd als monument.

Beheersplan opgemaakt door:

Architect Steven Koninckx *i.s.w.m.* *Architect Cedric Koppers*
Borgwormsesteenweg 65 *Grote spouwenstraat 24*
3800 Sint-Truiden *3740 Bilzen*

Datum ter goedkeuring ingediend: 23.12.2015

Steven Koninckx

CEDRIC KOPPERS

Inhoudstafel

1. Identificatie en afbakening van het beoogde gebied …… pg 3
2. Historische nota …….. pg 5
    a. Algemene beschrijving
    b. Kadasteronderzoek
    c. Bouwhistorische analyse en systematische bouwhistorische opname → zie hfst3
    d. Omgevingsaanleg
3. Inventaris van de erfgoedelementen – huidige toestand …….. pg 10
    a. Exterieur
        - Totaalbeeld (plannen en foto's)
        - Noordgevel/voorgevel
        - Oostgevel/linkergevel
        - Zuidgevel/achtergevel
        - Westgevel/rechtergevel
        - Het dak
    b. Interieur
        - Opbouw van de pleisterlagen
        - Telmerken
        - Totaalbeeld (plannen en foto's)
        - Kelder
        - Gelijkvloers
        - Zolderverdieping
    c. Omgeving
4. Beschrijving van de erfgoedwaarden …… pg 72
5. Visie op het beheer en de beheersdoelstellingen …… pg 73
6. Opsomming en verantwoording van de beheersmaatregelen en werkzaamheden…... pg 75
7. Manier en tijdstip van opvolging en evaluatie…… pg 80
8. Bijlagen …….. pg 81

1° IDENTIFICATIE en AFBAKENING van het beoogde gebied

Aanleiding en doel van de opmaak van het beheersplan:
Het desbetreffende pand (dorpswoning in vakwerk) staat reeds enkele jaren leeg. De eigenaar wenst het te restaureren en bestemmen tot B&B met één woongelegenheid. Het doel van dit beheersplan betreft: bouwhistorische gegevens documenteren, concrete beheersmaatregelen formuleren, zowel éénmalig (de restauratie) als terugkerend (de onderhoudswerken na de restauratie) zodat de toekomstige gebruiker(s)/eigenaar(s) een praktische handreiking hebben voor het beheer van dit monument.

Gegevens van het project
Naam: Restauratie dorpswoning tot bed and breakfast.
Adres: Ridderstraat 7, 3570 Alken
Kadastraal: Alken, 2e afdeling, sectie F, perceelnummer 386B

Eigendomssituatie
Privé-eigendom

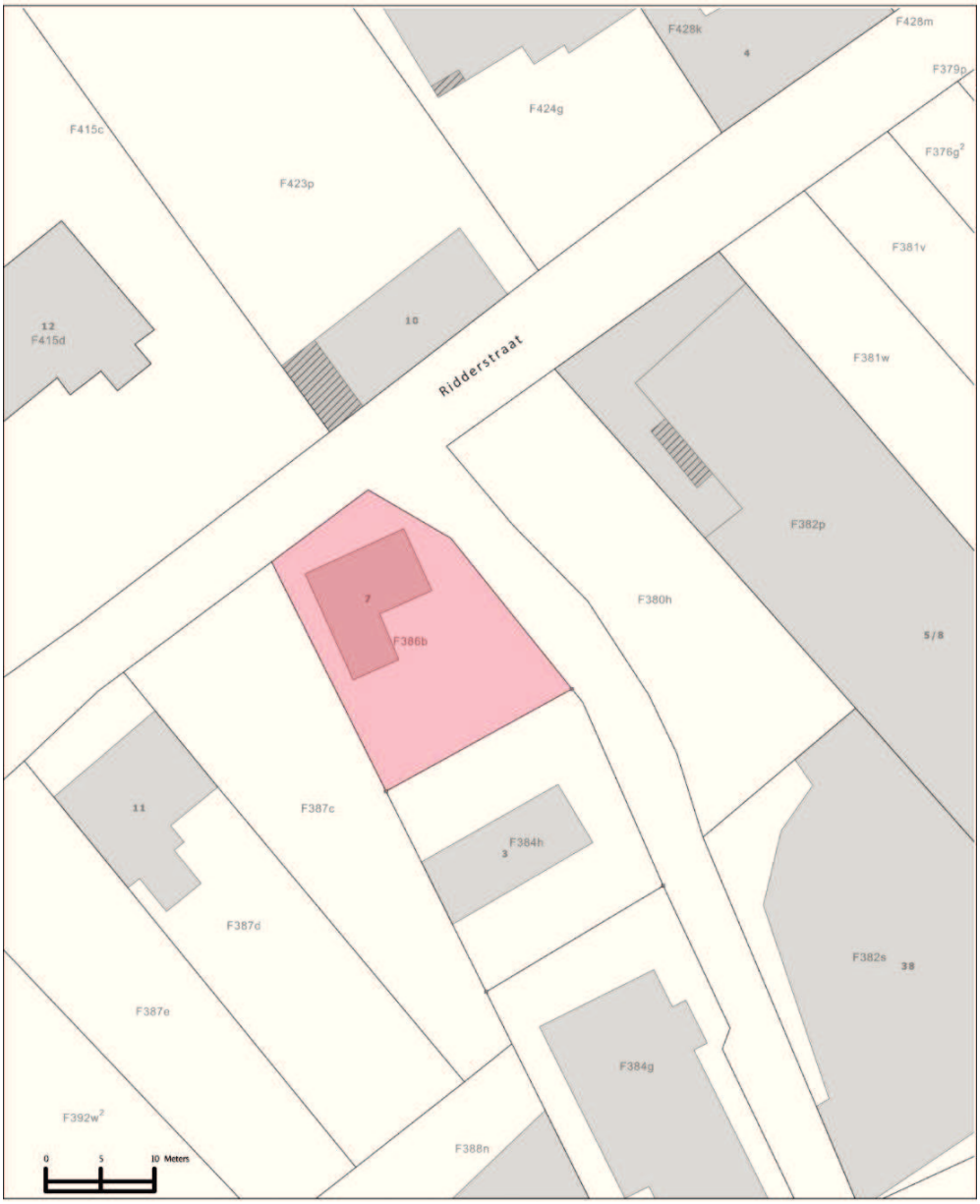
Beschermingsbesluit
"Dorpswoning en omgeving" te Ridderstraat 7 – Alken (2e afdeling, sectie F, perceelnummer 386B) is bij Ministerieel besluit van 2 februari 2004 beschermd als monument omwille van de historische, sociaal-culturele en volkskundige waarde, die als volgt wordt omschreven: "*Het gebouw werd opgetrokken omstreeks 1887, is als gave vakwerkconstructie op zich representatief voor een eeuwenoude bouwtraditie, waarvan in de streek vele voorbeelden bewaard bleven in een unieke densiteit, die echter hoe langer hoe meer wordt aangetast door sloop- en bouwactiviteiten, waarvan de impact het duidelijkst is in het Alkense Dorpscentrum, dat eertijds als vakwerkkern kon worden beschouwd, maar waarin het hier betreffende gebouw als één van de enig overblijvende vakwerkpanden kan worden geciteerd.*"

Inventaris bouwkundig erfgoed
Het beschermde goed werd in 1999 opgenomen in de inventaris en staat als volgt beschreven op de website van de inventaris van Onroerend Erfgoed (ID31705):
"Dorpswoning op een hoekpand met kleine voortuin. Alleenstaand enkelhuis uit de tweede helft van de 19de eeuw. Vijf traveeën en een bouwlaag onder zadeldak (Vlaamse pannen) met schild aan de linkerzijde. Witgekalkt stijl- en regelwerk met lemen vullingen op een verhoogde en gepikte bakstenen stoel. Indeling met gang links en aaneensluitende vertrekken met gemeenschappelijke schouw; toegevoegde, recente stookplaats. Twee beluikte vensters en een deur met bovenlicht; bolkozijn in de achtergevel. Haaks bakstenen aanbouwsel tegen de achtergevel."

Algemene foto

Kadasterplan

Dit plan toont in het rood de bescherming als monument, die tevens de afbakening is van het beheersplan.



Juridische gegevens:
BPA Centrum I wijz.1 vel 1 d.d. 16.03.1983

2° HISTORISCHE NOTA

In 2014 heeft Charlotte Fexer (C&C Fexer bvba – studiebureau voor erfgoed- en monumentenzorg) een bouwhistorisch onderzoek gedaan naar de dorpswoning Ridderstraat 7. De historische nota hieronder, en de beschrijving van de bestaande toestand onder volgend hoofdstuk 3, baseert zich op het onderzoeksrapport en neemt tekstdelen van deze studie letterlijk over.
Volgende bronnen werden geraadpleegd door C&C Fexer:
° Archief van het kadaster Limburg: primitief kadasterplan Alken, mutatieschetsen 1887/12, 1894/15.
° Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed (ID 31705): https://inventaris.onroerenderfgoed.be/dibe/relict/31705
° Ministerieel besluit nr. 4168 van 2 februari 2004.
° GYSELINCK, J., Bedreigd erfgoed: vakwerkbouw in Limburg, M&L Jaargang 24/3, p. 15 – 54.
° ILSEN, M. (UITG.), Landelijk vakwerk in Hasselt, publicatie van de Erfgoedcel Hasselt in samenwerking met Het Stadsmus, naar aanleiding van de tentoonstelling Hout in Huis tussen 23 september 2006 en 7 januari 2007, Hasselt 2006.

Algemene beschrijving

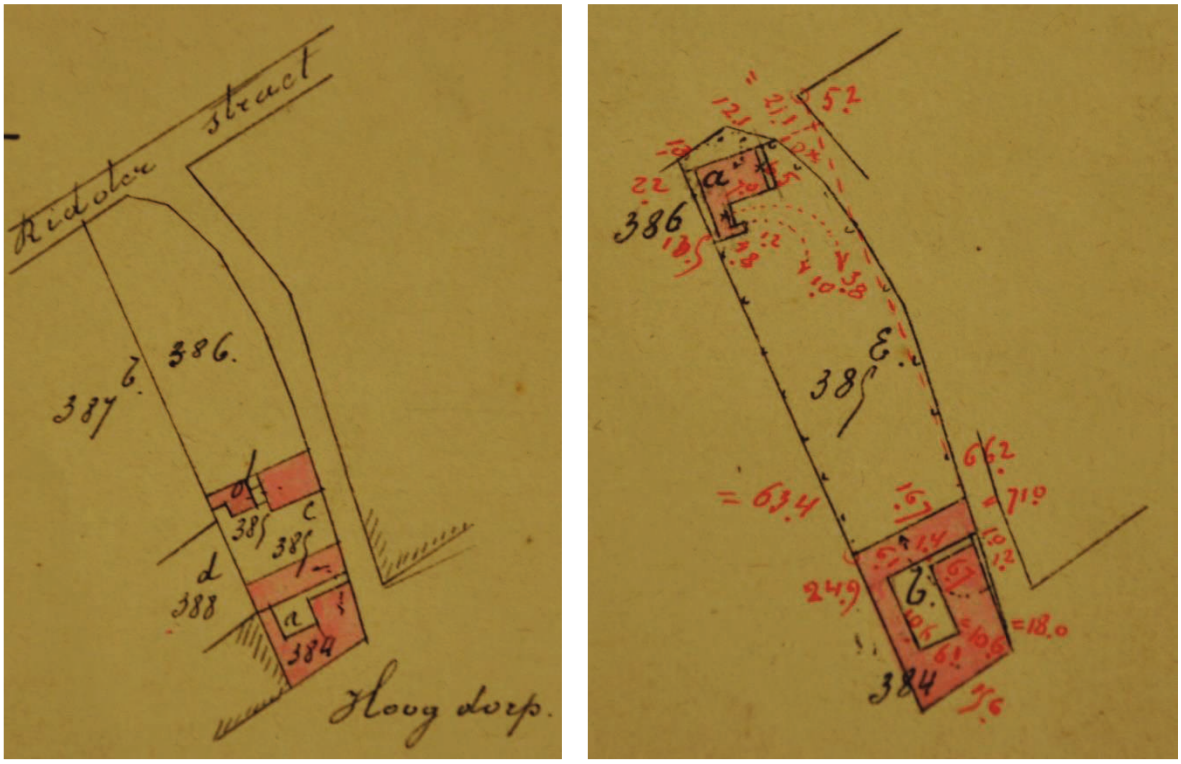
De dorpswoning in de Ridderstraat 7 te Alken is een alleenstaand vakwerkhuis, dat kadastraal voor het eerst werd opgetekend in 1887. Het bouwterrein lag voordien braak. Het gebouw is ingeplant op een straathoek in het centrum van Alken en beschikt over een klein voortuintje. Het pand telt vijf traveeën en een bouwlaag onder een combinatie van schild- en zadeldak met Vlaamse pannen. Tegen de zuidgevel staat een haakse aanbouw in baksteen van een bouwlaag onder een zadeldak met eveneens Vlaamse pannen.
De noord-, oost- en zuidgevel bestaan uit bepleisterd en witgekalkt stijl- en regelwerk met lemen vullingen. De hoekstijlen en de wandstijlen van de noordgevel zijn niet bepleisterd en zwart geschilderd. Deze drie vakwerkgevels staan op een zwart geschilderd (gepikte) bakstenen sokkel met houten voetplaat. De westgevel en de zuidelijke aanbouw zijn geheel in baksteenmetselwerk opgetrokken.
De binnenindeling van het woonhuis bestaat uit een gang aan de oostzijde met hieraan aansluitend langs de noordgevel twee grote kamers met gemeenschappelijke schouw. Aan de zuidzijde bevindt zich een smalle kelder met daarop twee kleine opkamers. De bakstenen aanbouw heeft op het gelijkvloers een enkele grote ruimte. Er is een zolderruimte boven het woonhuis en een zolderruimte boven de zuidelijke aanbouw.

Kadasteronderzoek

Het gebouw is heden gekend ten kadaster onder Alken, afdeling 2, sectie F, perceel 386b.
Op het primitief kadasterplan van Alken is het perceel 386 nog onbebouwd. Het is een langwerpig perceel en bevindt zich ten westen van de dorpskern.

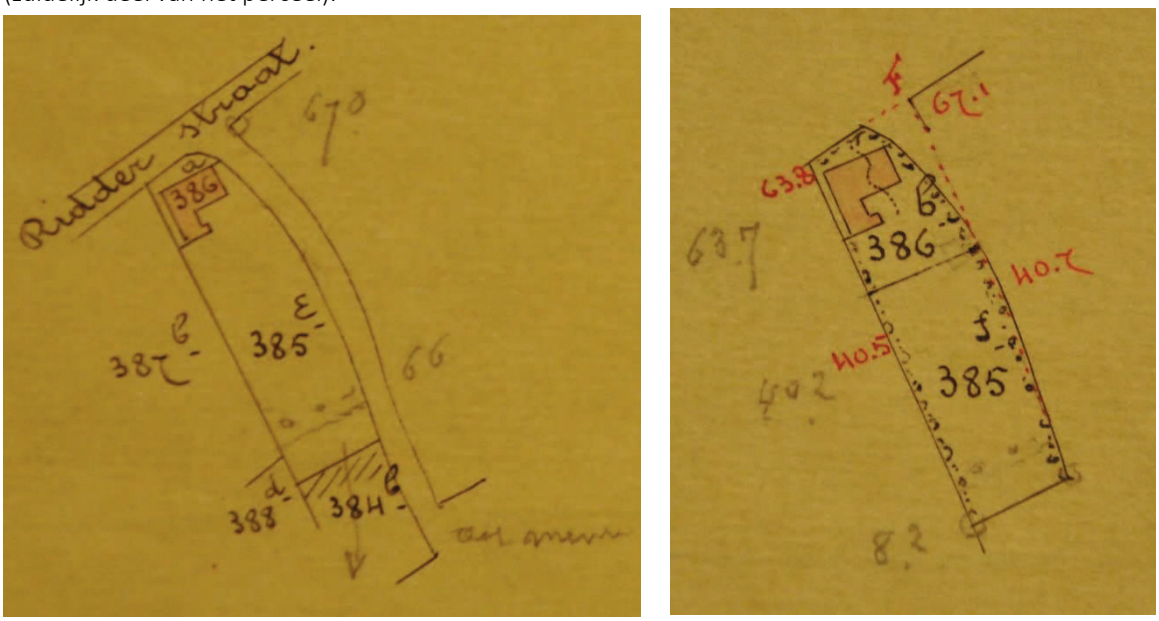
Primitief kadasterplan Alken (archief van het kadaster Limburg) (C. Fexer)

In 1887 werd door het kadaster een gebouw op dit perceel geregistreerd. Het gaat om een klein rechthoekig gebouw waarvan de voorgevel niet helemaal evenwijdig staat met de Ridderstraat. Tegen de achtergevel bevindt zich een smallere haakse aanbouw met een kleine uitbouw naar het oosten toe. Op dit moment krijgt het gebouw het perceelsnummer 386a, het omliggende perceel wordt 385e genummerd.



Mutatieschets 1887/12 (archief van het kadaster Limburg) (C. Fexer)

De volgende mutatie werd in 1894 geregistreerd. Volgens de schets blijft het gebouw ongewijzigd, het omliggend perceel wordt wel opgesplitst en hernummerd in 386b (gebouw met noordelijk deel van het perceel) en 385f (zuidelijk deel van het perceel).



Mutatieschets 1894/15 (archief van het kadaster Limburg) (C. Fexer)

Na 1894 zijn er geen mutaties meer geregistreerd. Het is daarom niet duidelijk wanneer de zuidelijke aanbouw in zijn huidige vorm (baksteenmetselwerk, verbreding naar westen) is ontstaan. Ook bij de gemeente Alken zijn geen oude bouwdossiers bewaard, die een juiste datering van deze verbouwing toelaten[1]. Op basis van de gebruikte materialen is deze verbouwing rond het midden of in het derde kwart van de 20ste eeuw te dateren.

[1] Mondelinge informatie door de Dienst ruimtelijke ordening Gemeentebestuur Alken.

Bouwhistorische analyse en systematische bouwhistorische opname

De bouwsporen in en aan de constructie zelf worden, voor een vlotte leesbaarheid, in hoofdstuk 3 behandeld, samen met de grond- en gevelplannen, de beschrijving van de bestaande toestand (per gevel en per ruimte) en de bouwfysische toestand van elk van de onderdelen, geïllustreerd met recente foto's.

Omgevingsaanleg

Er zijn geen archieffoto's van de omgevingsaanleg aan de achterzijde voorhanden. Volgens de huidige eigenaar heeft de achterliggende tuinzone tot de jaren 50 dienst gedaan als moestuin en is het nadien omgevormd tot grasveld afgebakend met een haag aan de straatzijde.
De tuinzone aan de voor – en linkerzijde van de woning was, in beperkte maten, ingericht als siertuin. Als verharding tot de voordeur was er een pad voorzien in kasseistenen. Momenteel is dit pad aangepast en voorzien in betonnen stoeptegels.
Momenteel is deze zone verwilderd. Het achterliggende grasveld is bedekt met een plastiek folie om wildgroei te voorkomen.

Archief foto 1980 (De inventaris van bouwkundig erfgoed)

Rond het perceel, aan de straatzijde, is een boord in kasseistenen voorzien om het niveauverschil tussen de straat en de tuinzone op te vangen. Hierop is een ritmiek van betonpalen aanwezig ingevuld met een lichte afscheiding in staaldraad. De toegang tot de voordeur wordt afgebakend met een stalen hekwerk, poortje.

Aan de zijde van het Lambrechtsplein is een oprit aanwezig, deze evenals de toegang tot de voordeur voorzien in betonnen stoeptegels

De voorzijde van de woning (huidige toestand anno 2014)

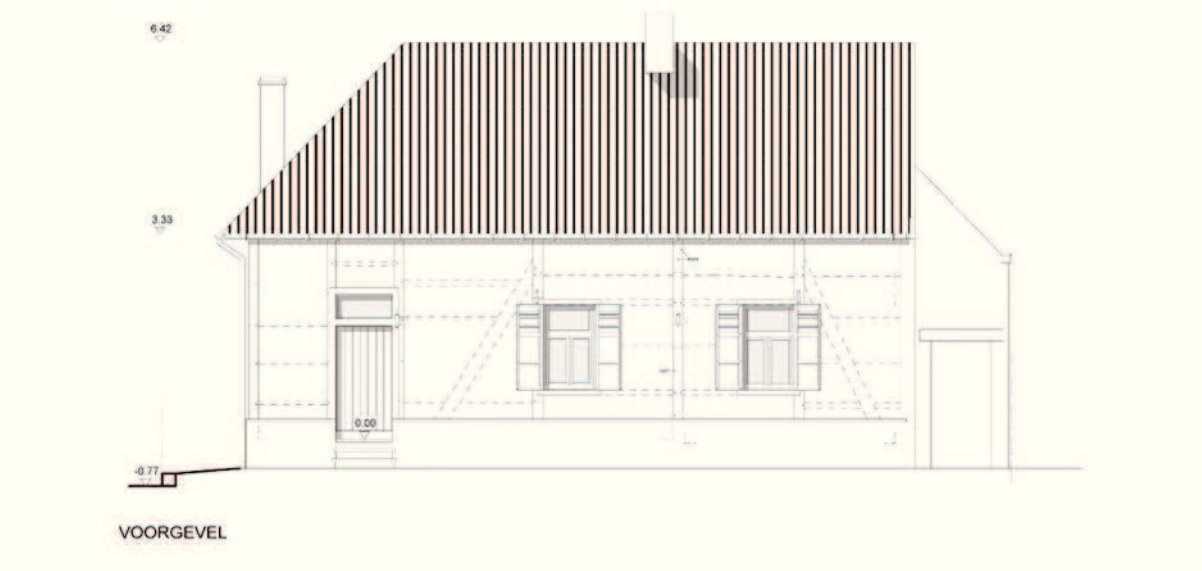
De achterzijde van woning met toegang vanop het Lambrechtsplein

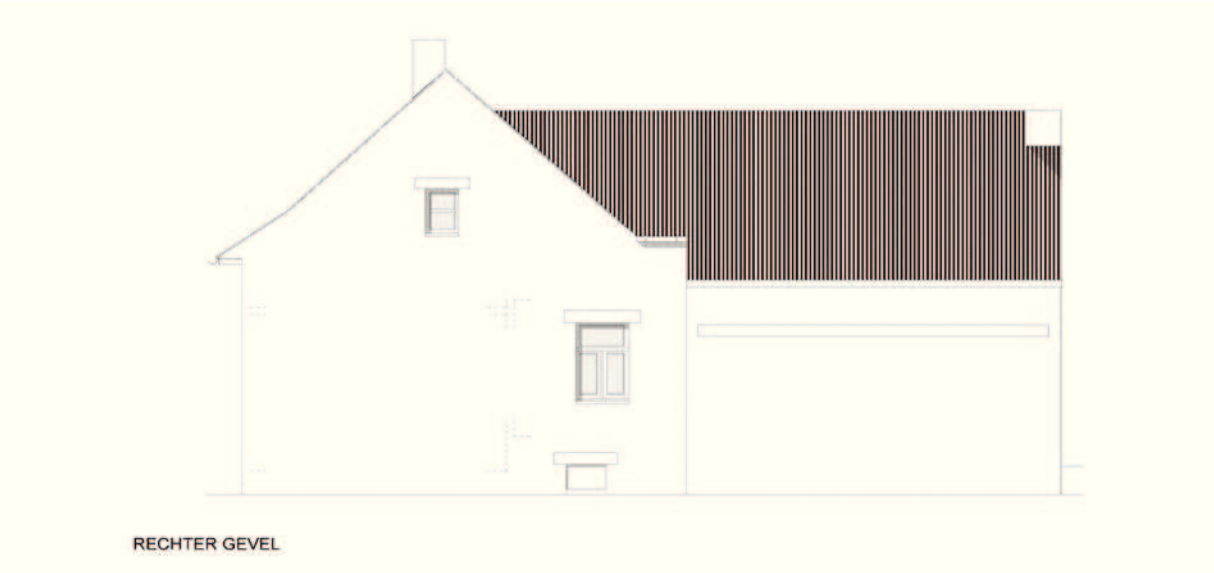
3° BESCHRIJVING en INVENTARIS van de erfgoedelementen binnen de afbakening – huidige toestand

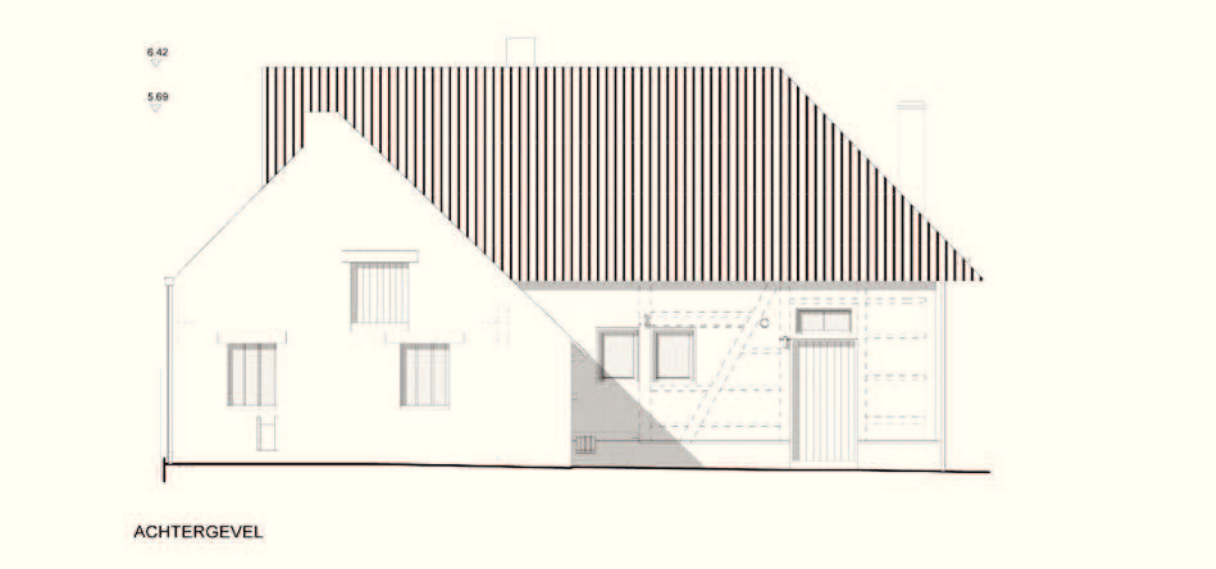
De huidige toestand (anno 2015) wordt beschreven, met vermelding van bouwhistorische sporen, bouwelementen en hun bouwfysische toestand, en dit alles geïllustreerd met recente plannen en foto's.

A.Exterieur

Totaalbeeld (plannen en foto's)




RECHTER GEVEL


6.42
5.69
ACHTERGEVEL

Voorgevel, gevel noordzijde

Voorgevel, gevel noordzijde

Achtergevel, gevel zuidzijde

Rechter zijgevel, gevel westzijde

Noordgevel / voorgevel

De noordgevel heeft vijf traveeën. De gehele gevel bestaat uit vakwerk, tussen de traveeën zijn vier houten wandstijlen met uitstekende ankerbalk van de vier huisstoelgebinten zichtbaar. Op de noordoostelijke hoek bevindt zich een hoekstijl, links van de deuropening in de meest linker travee bevindt zich een bijkomende wandstijl.

Deze vakwerkgevel staat op een bakstenen sokkel met houten voetplaat. De sokkel is gepikt, de vlakken tussen de wandstijlen zijn bepleisterd en wit gekalkt.

De deuropening in de meest linker travee is rechthoekig en heeft een houten geprofileerde omlijsting, een houten opgeklampte deur en een vast bovenlicht. In de tweede en derde travee van rechts zijn twee rechthoekige vensteropeningen aanwezig met houten omlijsting en houten luiken. De vensterkozijnen bestaan uit hout en hebben twee venstervleugels en een vast bovenlicht.

Er is een vrij brede houten dakoversteek op houten balkjes (type 1). Hieraan is een metalen dakgoot bevestigd. Een brede dakoversteek heeft bij vakwerkhuizen de functie om de lemen buitenwanden te beschermen tegen regen.

Opvallend is dat de dakoversteek enkel aan de noord- en oostzijde uit horizontale houten balkjes bestaat, aan de zuidzijde steekt het dak ook uit over de gevel maar is er geen houten horizontale dakoversteek. (type 2)

Noordgevel (C. Fexer)

Houten dakoversteek boven de noordgevel en aansluiting van de wandstijl met de wandplaat (C. Fexer)

Vensteropening in de noordgevel.
In de zwart geschilderde wandstijlen ziet met de uiteinden van de ankerbalken. (C. Fexer)

Bouwfysisch:
In de loop der tijd werden de verticale stijlen doorgezaagd en ingekort, vermoedelijk omwille van houtrot. Hierbij werd vermoedelijk de voetplaat vernieuwd en de bakstenen plint verhoogd. De stoel in metselwerk vertoont vochtproblemen en voldoet niet meer aan de hedendaagse normen. Het houten stijl en regelwerk verkeerd over het algemeen in een goede staat. De lemen invullingen beginnen barsten te vertonen. De eerste leemlaag begint los te komen van het achterliggende vitswerk.
De houten vensterkozijnen, ingevuld met enkel glas, voldoen niet meer aan de hedendaagse normen. De stopverf, aan de buitenzijde, vertoont barsten en begint af te brokkelen. De verflaag begint af te bladeren.
De houten dakoversteek is aangetast door houtrot t.g.v. waterschade.

Sokkel hoek Noord- met Westgevel

Vensteropening in de noordgevel.

Dakoversteek noordgevel.

Oostgevel / linkergevel

De oostgevel van het woonhuis heeft drie traveeën en bestaat eveneens uit vakwerk. De vakwerkwand staat op een gepikte bakstenen sokkel met houten voetplaat. De gehele wand is bepleisterd en wit geschilderd. In de linkerhelft van de middentravee bevindt zich een rechthoekige vensteropening met een houten omlijsting en venstertablet. Het houten vensterkozijn heeft twee venstervleugels en een vast bovenlicht.
De oostgevel van de zuidelijke aanbouw is geheel opgetrokken in wit geschilderd baksteenmetselwerk, de sokkel is zwart geschilderd. Rechts is er een brede rechthoekige poortopening met metalen schuifdeur. Links hiervan bevindt zich een rechthoekige vensteropening met vast kozijn met verticale vierdelige roedenverdeling. Beide muuropeningen hebben een betonnen latei.
Geheel links tegen de gevel staat onder het verlengd dakvlak een kleine uitbouw waarin zich nu een toilet bevindt. Deze uitbouw is naar het noorden toe open.

Oostgevel (C. Fexer)

Bouwfysisch:
De bouwfysische toestand van het volume in vakwerk is gelijkaardig aan deze van de noordgevel.
De zuidelijke aanbouw, in baksteen, vertoont vochtproblemen. Het vensterglas in het stalenkozijn is gebroken.

Sokkel van de oostgevel (C. Fexer)

Dakoversteek boven de zuidoosthoek (C. Fexer)

Zuidgevel / achtergevel

De zuidgevel van het woonhuis heeft drie traveeën en bestaat uit houten stijl- en regelwerk met vitswerk en lemen vullingen. De vakwerkwand staat op een gepikte bakstenen sokkel met houten voetplaat. Boven de sokkel is de gevel geheel bepleisterd en wit geschilderd, enkel de twee uitstekende uiteinden van de ankerbalken zijn zichtbaar. Recent werden ook de twee wandstijlen van de huisstoel en de houten stijl en regel rond de deuropening in de rechter travee vrijgelegd, ook hierop zijn restanten van zwarte verf of pek aanwezig. De hoekstijl in de zuidoostelijke hoek is niet bepleisterd maar zwart geschilderd.

De deuropening in de rechter travee is rechthoekig en heeft een vast tweedelig bovenlicht en een houten opgeklampte deur. Het niveau van de dorpel en de vloer in vertrek 0.1. is hoger dan het niveau van de verharde voorplaats voor de deur. Naast de linker bovenhoek van de deur is een ronde opening zichtbaar, vermoedelijk een verluchtingsopening uit een recente fase.

In de linker en middentravee, tegen de tussenliggende wandstijl, bevindt zich telkens een rechthoekige vensteropening. Beide openingen hebben een smalle vlakke houten omlijsting en een houten kozijn met één venstervleugel. In de wandstijl tussen de twee vensteropeningen is ter hoogte van de vensterdorpel een telmerk ingesneden: vijf korte horizontale strepen.

Links onder het linker venster bevindt zich een kelderopening met houten latei en verticale houten latjes als afsluiting.

De zuidgevel van de zuidelijke aanbouw is een puntgevel, geheel in baksteenmetselwerk in kruisverband opgetrokken. De aanbouw met wc is uitgevoerd in halfsteens metselverband. Als voegmortel werd een grijze, vermoedelijk cementhoudende mortel gebruikt. De gevel is niet geschilderd en heeft op het gelijkvloers twee, op de zolderverdieping één rechthoekige vensteropening met wit geschilderde betonnen latei en betonnen dorpel. De vensters van het gelijkvloers hebben vaste kozijnen met driedelige verticale roedenverdeling, het venster ter hoogte van de zolder heeft een houten opgeklampt luik.

De bakstenen schoorsteen links van de punt van de gevel is enkel fragmentair bewaard. Onder de punt van de gevel en centraal onder de linker en rechter daklijn zijn gekrulde muurankers zichtbaar.

Zuidgevel (C. Fexer)

Bouwfysisch:

De bouwfysische toestand van het volume in vakwerk is gelijkaardig aan deze van de noordgevel.

De zuidelijke aanbouw, in baksteen, vertoont vochtproblemen. Het vensterglas in de stalenkozijnen is verschillende plaatsen gebroken.

Westgevel / rechtergevel

De westgevel is geheel opgetrokken in baksteenmetselwerk in kruisverband, als voegmortel werd een grijze, vermoedelijk cementhoudende mortel gebruikt. Het linker deel vormt de kopse gevel (puntgevel) van het woonhuis, het rechter deel de gevel van de zuidelijke aanbouw. Vermoedelijke was ook deze bakstenen wand opgebouwd uit een vakwerkconstructie en werd deze in een latere fase versteend omwille van de oriëntatie en de bijhorende meteorologische omstandigheden.

Op de zolderverdieping heeft de puntgevel een kleine rechthoekige vensteropening met betonnen latei en een houten kozijn met één venstervleugel met horizontale verdeling. De punt van de gevel is met cementmortel hersteld, centraal onder de schuine daklijnen zijn twee gekrulde muurankers zichtbaar.

Op het gelijkvloers bevindt zich rechts een rechthoekige vensteropening met groen geschilderde betonnen latei en dorpel en een houten kozijn met twee venstervleugels en een vast bovenlicht. Hieronder is er een rechthoekig keldervenster, eveneens met een groen geschilderde betonnen latei en dorpel. Het keldervenster heeft een vast metalen kozijn met driedelige verticale roedenverdeling.

Het rechter deel van de gevel (zuidelijke aanbouw) heeft geen muuropeningen. Bovenaan is wel een betonnen strook met daarboven een rollaag zichtbaar. Het gaat hierbij om de betonnen vloerplaat tussen gelijkvloers en zolderverdieping.

De gevellijn verspringt hier: de gevel van de zuidelijke aanbouw bevindt zich dichter tegen de perceelsgrens ten westen. Hierdoor ontstaat er aan de noordzijde een smal muurdeel. In dit muurdeel bevindt zich het bouwspoor van een vroegere rechthoekige deuropening met groen geschilderde betonnen latei. Deze opening is op een later moment dichtgemetst.

Westgevel (C. Fexer)

Bouwfysisch:

Het bakstenen muurgeheel van het hoofdvolume verkeert over het algemeen in goede staat, de onderste lagen vertonen vochtproblemen evenals de muur van de zuidelijke aanbouw vermoedelijke door een lekkage van de goot.

Het dak

Het dak is aan de linkerzijde opgebouwd als een schilddak, iets dat historisch gezien toen niet op dergelijke wijze werd uitgevoerd en dus atypisch en in vraag te stellen is. Normalerwijze werd op dergelijke gebouwen een zadeldak voorzien met aan ieder uiteinde een puntgevel. Een deel van deze dakstructuur, in schilddak, werd in de loop der jaren reeds zichtbaar vernieuwd met vierkante kepers. De overige kepers zijn voorzien in rondhout.
Uit het kadasteronderzoek is gebleken dat er geen verandering van de bouwoppervlakte van het desbetreffende gebouw is opgetreden sinds de bouw in 1887. Waaruit kan vermoed worden dat de dakvorm origineel is zoals nu aanwezig op deze plaats. Het is echter niet uit te sluiten dat de vakwerkconstructie een gerecupereerde constructie betreft waaraan een extra travéé toegevoegd werd aan de oostzijde.

In het dakschild zijn twee schouwen/rookvangers aanwezig. De schouw centraal in de woning is vermoedelijke origineel en mond uit in de centrale ruimte/stookruimte van de woning.
De schouw aan de linkerzijde van de woning doet momenteel dienst als afzuiging van de dampkap en is vermoedelijk van een recentere datum.
Het dakschild is bedekt met een zwarte Vlaamse pan, afwisselend met enkele rode exemplaren.

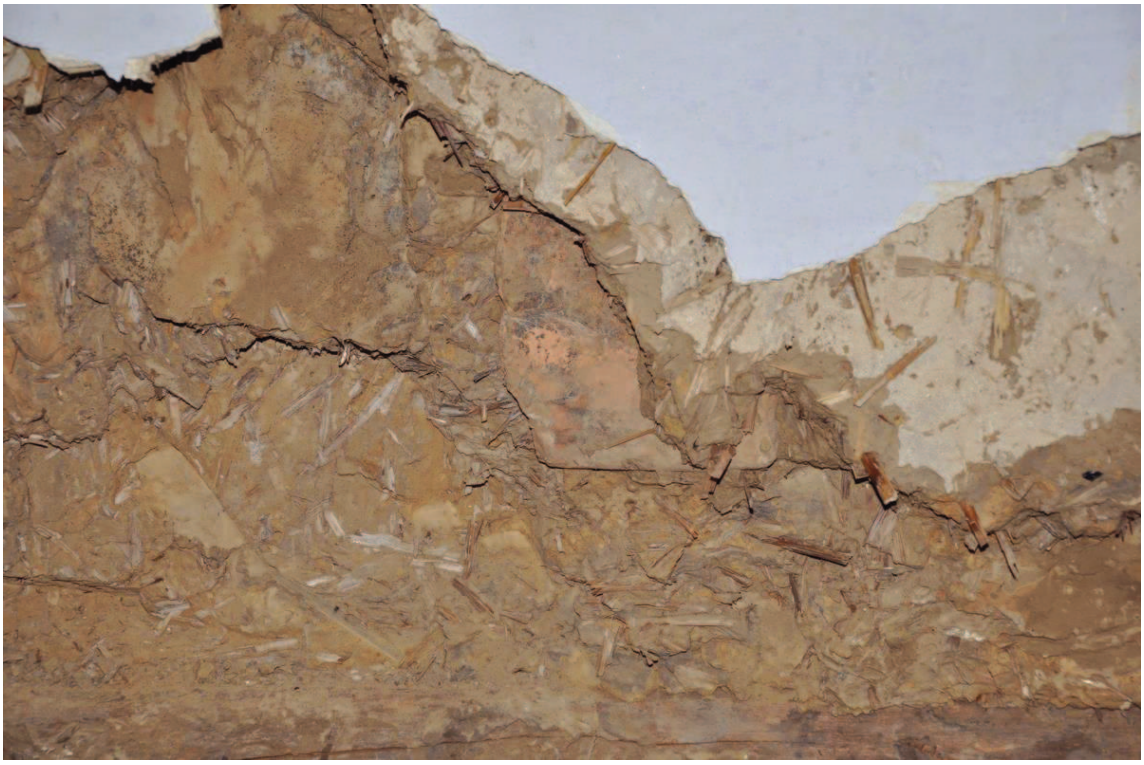
Het dak van de zuidelijke aanbouw is opgebouwd als schilddak, eveneens bedekt met een Vlaamse pan, voornamelijk in een rode kleur afwisselend met zwarte exemplaren.
Aan de oostzijde is geen dakgoot aanwezig en tegenstelling tot de westzijde waar een bakgoot voorzien is.

Bouwfysisch:
Het dakschild vertoont enkele gebroken en verschoven pannen. De bakgoot aan de westgevel vertoont verschillende lekkages.

B. Interieur

Opbouw van de pleisterlagen

De pleisterlagen in het interieur van het woonhuis zijn deels verwijderd en deels door recentere bepleistering vervangen. Op verschillende plaatsen zijn echter nog grotere fragmenten van de oorspronkelijke bepleistering bewaard. Hier kan men duidelijk de opbouw van de pleisterlagen aflezen:
Het vitswerk is bezet met een bruine leempleister met vrij lange stukken stro. Hierop is een raaplaag van ca. één centimeter aangebracht die bestaat uit een grijsbeige kalkmortel met zeer kleine zichtbare kalkknollen en dunnere en kortere stukken stro als wapening. De toplaag is 1-2 millimeter dik en bestaat uit een gebroken witte kalkmortel met kleine zichtbare kalkknollen. Op een aantal plaatsen bevat deze toplaag fijne haarvezels. Op de pleisterlagen zijn meerdere lagen kalkverf aanwezig, deels vermengd met blauwsel.



Leembepleistering (C. Fexer)

Raaplaag en toplaag (C. Fexer)

Telmerken

Op verschillende plaatsen zijn er op de gebinten van de huis- en de dakstoel telmerken gevonden. Het systeem van deze telmerken is niet geheel logisch, toch kan er een verschil worden gemaakt tussen twee categorieën:
Een systeem van evenwijdige korte, vrij diep ingesneden strepen (I, II, III, IIII) Deze geven op de wandstijlen meestal de verschillende niveaus van de aansluitende wandregels aan. Vaak worden zij op de bijhorende wandregel herhaald. Soms worden de strepen als paringen[2] doorgetrokken over twee constructieonderdelen.
Een systeem van langere dunnere en minder diep ingesneden evenwijdige strepen in combinatie met een X of een halve X (Λ). Deze werden enkel op het meeste westelijke gebinten van de huis- en dakstoel aangetroffen. De X komt enkel op de zuidelijke en centrale delen van de gebinten voor, de Λ enkel op de noordelijke delen. Hierbij gaat het dus om een nummering van het gebinten ten opzichte van andere gebinten, waarbij het gebruik van een X of een halve X aangeeft of dit deel in de linker of rechter helft of in het midden van het gebinte hoort.
Alle gevonden telmerken zijn op onderstaande foto's gedocumenteerd. Doorgetrokken zwarte lijnen geven ingesneden telmerken weer, onderbroken zwarte lijnen geven met potlood getekende telmerken weer.

Het vakwerk verkeert over het algemeen in goede staat. De bestaande houtconstructie dient volledig gereinigd en geëvalueerd welke delen van het skelet dienen hersteld of vervangen te worden.

Westwand vertrek 0.1. (C. Fexer)

[2] Paringen zijn "strepen, die een timmerman over twee te verbinden onderdelen van een houtconstructie zet om aan te geven dat zij bij elkaar horen". Vgl. Herman Janse, Middeleeuwse telmerken, p. 1, op http://www.ambachtengereedschap.nl/wordpress/?page_id=718.

Westwand vertrek 0.1. (C. Fexer)

Zuidwand vertrek 0.3. (C. Fexer)

Oostwand vertrek 0.6. (C. Fexer)

Oostwand vertrek 0.6. (rechterzijde van haardmantel)

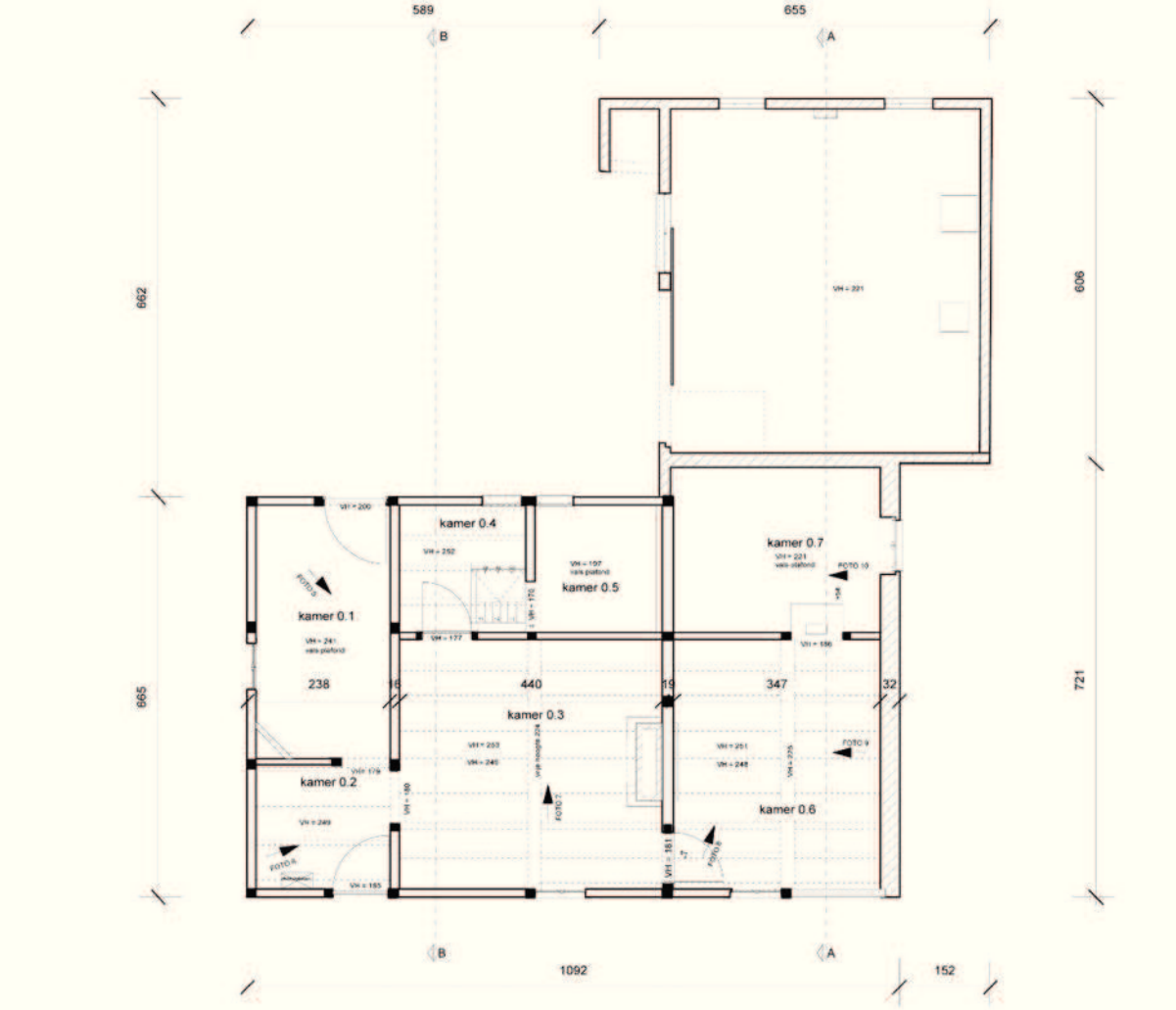
Zuidwand vertrek 0.6. (C. Fexer)

Oostwand vertrek 0.7. (C. Fexer)

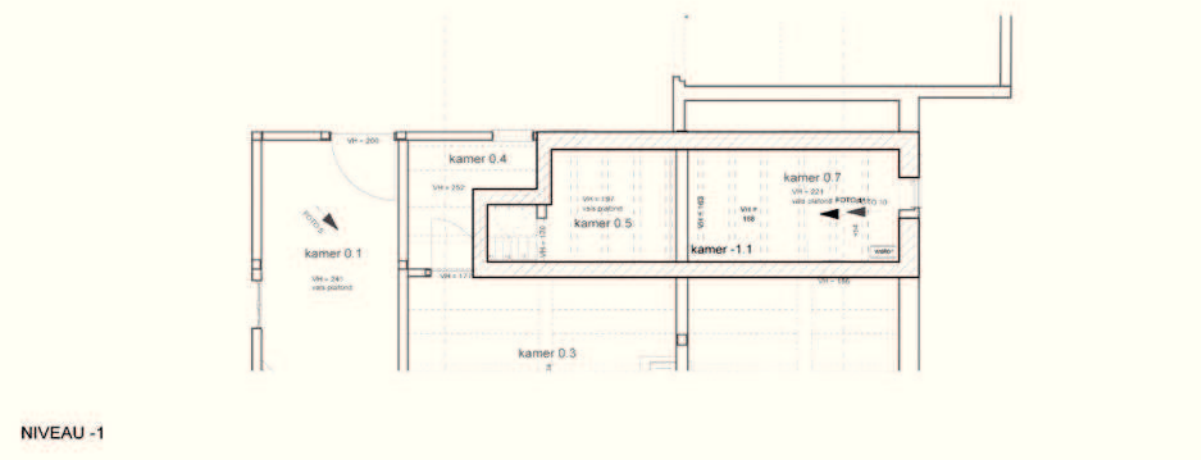
Vertrek 1.1., westelijk gebinte (C. Fexer)

Vertrek 1.1., westelijk gebinte (C. Fexer)

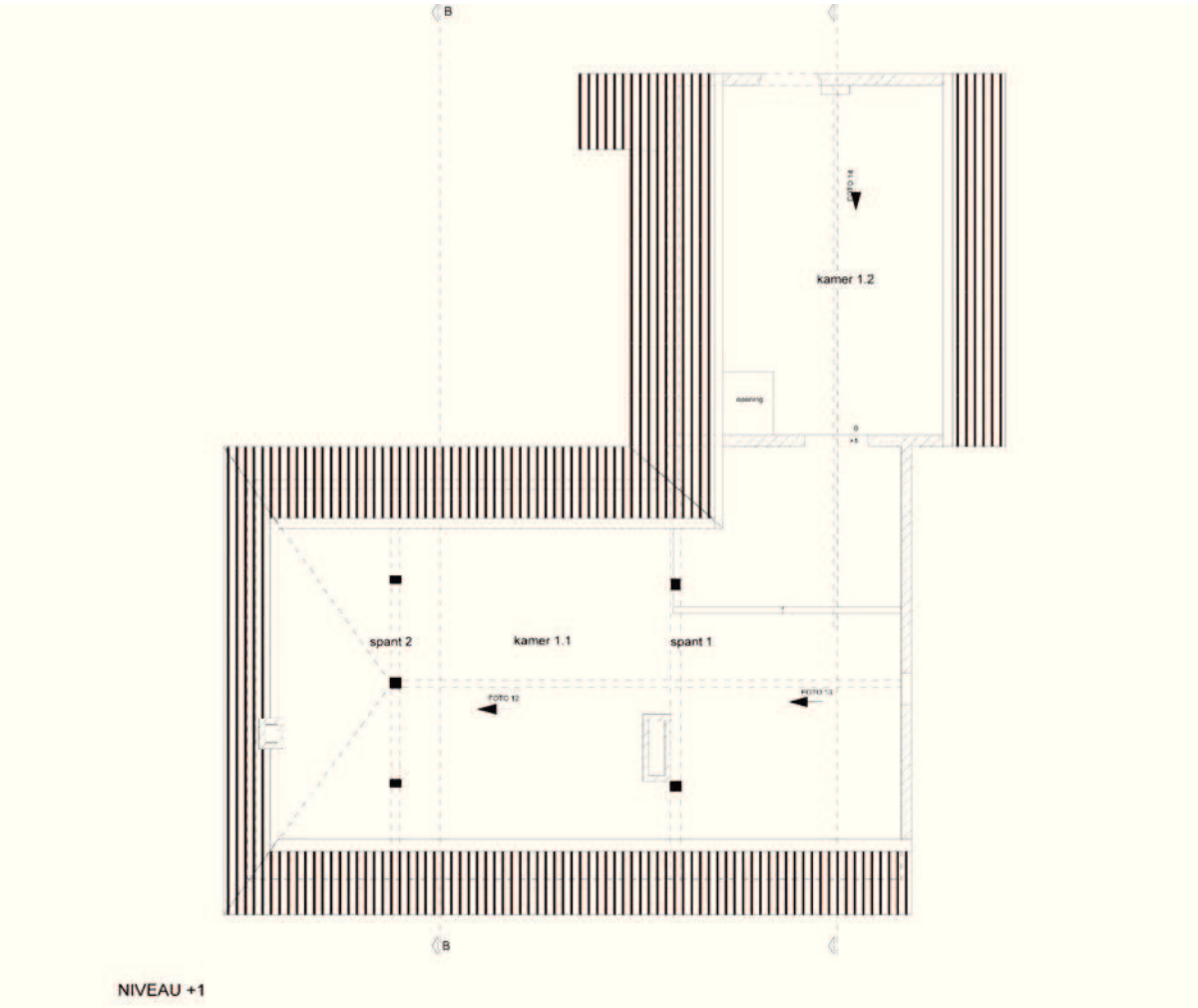
Totaalbeeld interieur (plannen en foto's)

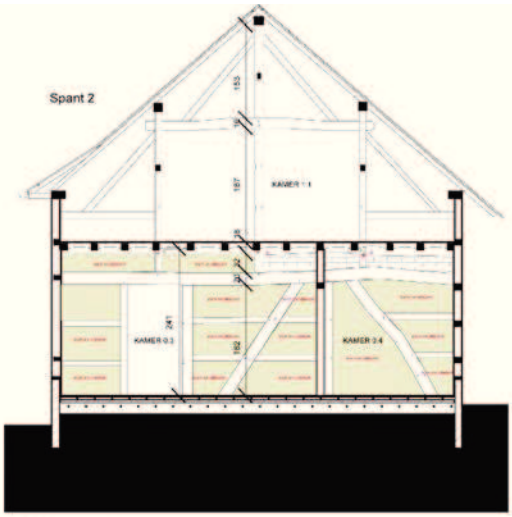


NIVEAU 0

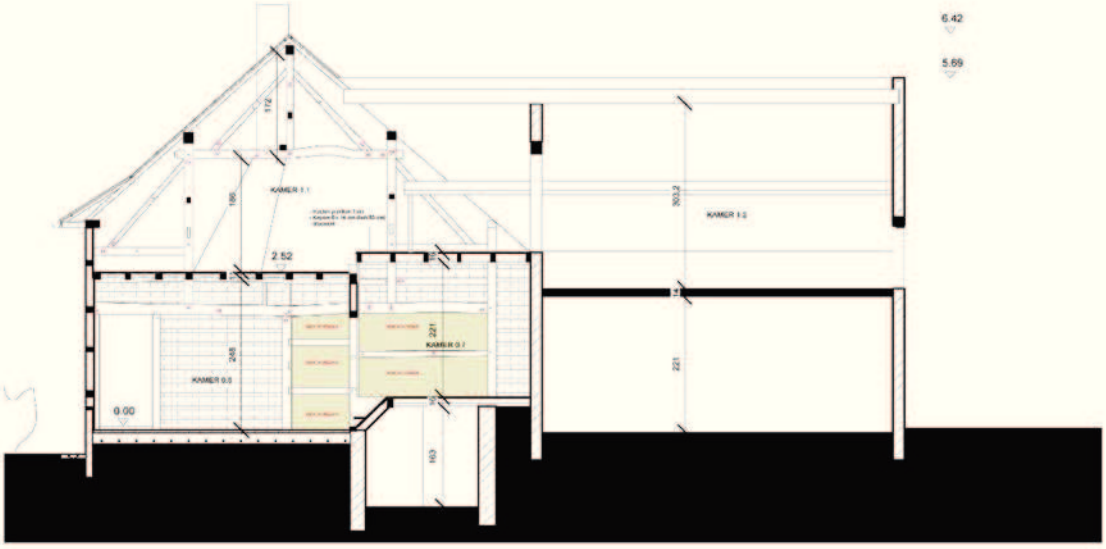


NIVEAU -1


B
kamer 1.2
spant 2
kamer 1.1
spant 1
B
NIVEAU +1



SNEDE BB (wand 2)



SNEDE AA (wand 1)

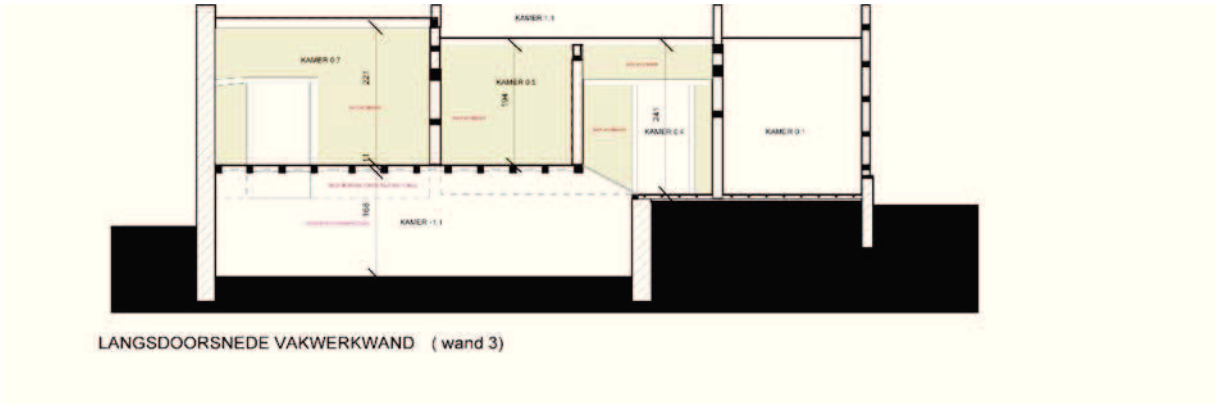


Foto 5 (kamer 0.1. /wand 1) (C. Fexer)

Foto 6 (kamer 0.2. / wand 1)

Foto 7 (kamer 0.3. / wand 3)

Foto 8 (kamer 0.6. / wand 3) (C. Fexer)

Foto 9 (kamer 0.6. / wand 1)

Foto 10 (kamer 0.7 / wand 1)

Foto 10 (kamer -1.1 / kelder)

Foto 11 (kamer 1.1 wand/spant 2)

Foto 12 (kamer 1.1 spant/wand 1)

Foto 13 (kamer 1.2)

Kelder

De **kelder** bevindt zich onder de opkamers (vertrek 0.5. en 0.7.) aan de zuidzijde van het woonhuis. Zowel de wanden als de vloer zijn gecementeerd. In het linker deel van de oostwand bevindt zich de toegang naar het gelijkvloers met een tweedelig houten luik. Links in de zuidwand is er een klein keldervenster met een houten latei maar zonder kozijn. Aan de buitenzijde zijn verticale houten latjes bevestigd. Centraal in de westwand bevindt zich een tweede vensteropening met een metalen kozijn met driedelige verticale roedenverdeling. Het plafond van de kelder bestaat uit bepleisterde en wit geschilderde troggewelven tussen houten balken. Waar de pleisterlaag verdwenen is ziet men de bovenliggende constructie van houten latjes met een bepleistering van leem en stro. In de noordwestelijke hoek bevindt zich een raveelconstructie voor de trap tussen vertrek 0.6. en vertrek 0.7.
De troggewelven van het plafond hebben dezelfde materiaaltechnische opbouw als deze in vertrek 0.3. en 0.4. en 0.6.. Deze plafonds dateren met grote waarschijnlijkheid uit de oorspronkelijke bouwfase.

Bouwfysisch:
De gehele kelder vertoont vochtproblemen en is in slechte bouwtechnische staat.
Vooral de centrale balken zijn sterk aangetast door water, vermoedelijk vanuit de bovenliggende badkamer. Het plafond wordt momenteel gestut door metalen schoren.

Gelijkvloers

Vloer:
Onder de bovenste afwerklaag in kamer 0.3. een vloer in baksteen gelegen is. Vermoedelijk ligt deze ook in kamer 0.1., 0.2., 0.4. en 0.5. Deze bakstenen vloer is gelegen op zandbed. Afmeting baksteen = 85 x 175 x 50 mm.

Bovenste afwerklaag (cementtegel)

Onderste afwerklaag (baksteen)

De bestaande vloeropbouw is als volgt in de bovengenoemde vertrekken: recente cementtegel/ zandbed +- 10 cm / bestaande bakstenen vloer/ zandbed

Vertrek 0.1. bevindt zich in de zuidoostelijke hoek van het woonhuis.
De **noordwand** bestaat uit houten stijl- en regelwerk, in het linkerdeel bevindt zich een rechthoekige deuropening. Bovenaan is het vitswerk met lemen vullingen nog bewaard, rechts van de deuropening is dit grotendeels verwijderd. De noordoostelijke hoek is schuin dichtgemetst, hier bevindt zich een schouw met opening onderaan. Aan de recentere pleisterlagen en aan de rookvanger op de zolderverdieping kan men zien dat deze schouw niet uit de oorspronkelijke bouwfase dateert maar in een latere fase werd toegevoegd.
De **oostwand** bestaat uit houten stijl- en regelwerk met vitswerk en lemen vullingen. Dit vakwerk staat op een bakstenen sokkel, die hier aan de binnenzijde grotendeels bepleisterd is met een vrij dikke laag grijze cementmortel. Vooral in het rechter deel van de wand zijn de houten regels en de wandschoor sterk aangetast door houtborende insecten en gedeeltelijk verpoederd.
Links van de centrale wandstijl bevindt zich een rechthoekige vensteropening met houten omlijsting en houten kozijn met twee venstervleugels en vast bovenlicht. De wandstijl heeft ter hoogte van het bovenlicht van het

venster een gleuf van een pen-en-gat verbinding. Gezien er zich op deze plaats vermoedelijk geen korbeel of dwarsbalk bevond wijst dit op het gebruik van recuperatiemateriaal.
De linker helft van de **zuidwand** bestaat eveneens uit vakwerk, het vitswerk en de vullingen zijn hier nog bewaard. In het rechter deel bevindt zich de deuropening naar buiten. De opgeklampte deur is aan de binnenzijde met plaatmateriaal afgewerkt. Het gaat hierbij niet om de originele deur, de scharnier-pen van de oorspronkelijke deur is bovenaan nog bewaard.
De **westwand** bestaat uit houten stijl- en regelwerk. Aan de andere zijde van deze wand, in vertrek 0.6., kan men zien dat het vitswerk en de lemen vullingen nog bewaard zijn. Aan de zijde van 0.1. liggen deze echter verborgen achter houten rinkellatjes, die tot voor kort bepleisterd waren. Achter deze rinkellatjes ziet men dat de vakwerkwand oorspronkelijk met meerdere lagen witte kalkverf, deels met toevoeging van blauwsel, geschilderd was.
Boven de bintbalk, die in de wandstijlen van de noord- en zuidgevel verankerd is, bestaat de westwand van vertrek 0.1. uit baksteenmetselwerk. Een deel van de bakstenen is vermoedelijk recuperatiemateriaal, gezien hierop roet aanwezig is. Als legmortel werd een vrij donkerbruine, waarschijnlijk leemhoudende kalkmortel met zichtbare kalkknollen gebruikt. De bepleistering van dit deel van de wand is recent verwijderd maar de restanten lijken op de bruine leempleister met stukken stro die voor de vakwerkvullingen werd gebruikt. Dit wijst erop dat het bakstenen deel van deze wand in dezelfde fase is ontstaan als het vakwerkdeel hieronder.
Op verschillende plaatsen zijn er in het stijl- en regelwerk telmerken gesneden (zie foto's in de fotosurvey in bijlage). Het is niet duidelijk of het hier enkel om telmerken of ook om paringen gaat.
Op de rinkellatjes van de westwand zijn nog restanten van een witte pleisterlaag met dunne en korte stukken stro bewaard. Deze mortel werd ook voor een herstelling bovenaan de noordwand en als pleisterlaag op de schouw in de noordoostelijke hoek gebruikt. Dit wijst erop dat al deze ingrepen en dus ook de schouw van een latere fase dateren dan het oorspronkelijke vakwerk.

De vloer van vertrek 0.1. bestaat uit cementtegels van 14 op 14 centimeter met bruine en groene marmering en een zwart en wit blokjesmotief. Er is een plint in zwart geglazuurde tegels van 10 centimeter hoogte. Het plafond is momenteel verlaagd en afgewerkt met plaatmateriaal. Uit gedeeltelijke demontage is gebleken dat zich hieronder enkel een houten balkenstructuur bevindt.

Vertrek 0.1., noordwand

Vertrek 0.1., oostwand

Vertrek 0.1., zuidwand

Vertrek 0.1., westwand

Vertrek 0.1., paringen op de verbinding van wandstijl en bintbalk

Door houtborende insecten aangetaste wandregel in het rechter deel van de oostwand (C. Fexer)

Vertrek 0.2. bevindt zich in de noordoostelijke hoek van het woonhuis.
De rechter helft van de **noordwand** bestaat uit houten stijl- en regelwerk met lemen vullingen. Hierop is vrij recent een grijze, vermoedelijk cementhoudende pleisterlaag aangebracht. De vakwerkwand staat op een bakstenen sokkel met houten voetplaat. Boven de voetplaat is een recente laag bakstenen aanwezig. Volgens mondelinge informatie van de huidige eigenaar werd de sokkel in zijn kindheid door zijn vader hersteld.
In de linkerhelft bevindt zich een rechthoekige deuropening met vast bovenlicht. De deur is een houten opgeklampte deur, die aan de binnenzijde afgewerkt is met plaatmateriaal, mogelijk daterend uit een recentere fase. De scharnieren zijn vermoedelijk nog origineel.
De **oostwand** bestaat uit vakwerk op een bakstenen sokkel met houten voetplaat. In de rechter helft bevindt zich een neerwaartse schoor. Ook deze wand is voorzien van een grijze, vermoedelijk cementhoudende pleisterlaag. Voor het metselwerk van de sokkel werd een grijze harde cementmortel as legmortel gebruikt. Ook hier werd de sokkel in een vrij recente fase hermetst.
De linker helft van de **zuidwand** bestaat uit houten stijl- en regelwerk waarin geheel links nog het vitswerk met leembepleistering bewaard is. In de rechter helft bevindt zich de deuropening naar vertrek 0.1.
De **westwand** bestaat in de rechter helft nog uit houten stijl- en regelwerk, boven- en onderaan zijn nog de lemen vullingen bewaard, in het midden is enkel nog een deel van het vitswerk aanwezig. In de linker helft is er een rechthoekige deuropening naar vertrek 0.3. Boven de bintbalk, die ook als latei voor de deuropening fungeert, bestaat de wand uit baksteenmetselwerk met daarop een bruine leempleister met vrij lange en dikke stukken stro. Hierop zijn nog de vermoedelijk oorspronkelijke pleisterlagen aanwezig (zie hierboven).
Aan de overgang van de bintbalk naar de wandstijl links en rechts van de deuropening is telkens een rechte ingesneden lijn over de twee onderdelen aangebracht. Het gaat hierbij om een paring, die aangeeft waar de twee onderdelen in elkaar passen.

De vloer van vertrek 0.2. bestaat uit dezelfde cementtegels als in vertrek 0.1., ook hier is er een plint in zwart geglazuurde tegels van 10 centimeter hoogte.
Het plafond is momenteel verlaagd en afgewerkt met plaatmateriaal. Uit gedeeltelijke demontage is gebleken dat zich hieronder troggewelven bevinden.

Vertrek 0.2., noord-, oost-, zuid- en westwand (C. Fexer)

Vertrek 0.2., vloertegels (C. Fexer)

Vertrek 0.2., recente cementhoudende bepleistering op de leempleister (C. Fexer)

Vertrek 0.3. bevindt zich in het centrum van het woonhuis, aan de noordzijde.
De **noordwand** bestaat uit houten stijl- en regelwerk met daarin vitswerk met leembepleistering, in de rechterhelft is een houten schoor aanwezig. Op de lemen vullingen is nog het vermoedelijk oorspronkelijke pakket van afwerkingslagen aanwezig (zie hierboven).
Links van de centrale wandstijl waarin de moerbalk verankerd is, bevindt zich een rechthoekige vensteropening met houten venstertablet. Het houten vensterkozijn heeft twee venstervleugels en een vast bovenlicht.
De **oostwand** is bijna geheel in vakwerk bewaard. Enkel in het midden van de linker helft is een deel verdwenen. In de rechter helft bevindt zich een houten schoor. Door het recente verwijderen van de pleisterlagen is hier het vitswerk goed zichtbaar. De vitsstokken zijn enkel in de bintbalk en in de voetplaat verankerd. De wandregels liggen dieper dan het buitenste vlak van de wandstijlen en de bintbalk. De vitsstokken werden verticaal op de wandregels genageld en de vitslatten werden er horizontaal tussen geweven. Hierna werd de met stro gemengde leem op het vitswerk gegooid, waardoor deze zich erin verankerde en dan uithardde.[3]
In het linker deel van de wand bevindt zich een rechthoekige deuropening naar vertrek 0.2. Het gedeelte boven de bintbalk bestaat uit baksteenmetselwerk.
Als merkwaardigheid draagt de vloer met kinderbalken niet af op de moerbalk, wel op een horizontale houtstructuur tussen de verticale balken van het dakspant. Het dakspant steunt wel af op de moerbalk. Deze opbouw is eveneens terug te vinden in de westwand, hieronder nader toegelicht.
In de onderzijde van de bintbalk boven de deuropening naar 0.2. zijn vijf kleine ronde openingen en een gleuf (van een pen-en-gat verbinding) zichtbaar. In de rechter zijstijl zijn twee gleuven te zien. Ook hier wijzen deze sporen op het gebruik van recuperatiemateriaal.
De gehele wand is als fundering aangezet op een houten balk, op zandbed, die tot poeder herleid is. Dit is vermoedelijk ook zo voor de andere binnenwanden.
De **zuidwand** bestaat uit vakwerk. Hoewel het om een binnenwand gaat staat deze op een bakstenen sokkel. Dit is te wijten aan het feit dat zich aan de andere zijde van deze wand de kelder bevindt. Als legmortel werd bij dit deel van de sokkel een beige kalkmortel met vrij grote zichtbare kalkknollen gebruikt.
In de centrale wandstijl, die de moerbalk ondersteunt zijn telmerken gesneden, die de verbindingspunten met de aansluitende wandregels kenmerken: bovenaan een I, op halve hoogte een II en onderaan een III. Op de aansluitende wandregels wordt deze nummering herhaald (zie foto's in de fotosurvey in bijlage).
In de linker helft van de wand bevindt zich de rechthoekige deuropening naar vertrek 0.4. Deze heeft een houten paneeldeur met geprofileerde paneelomlijsting en in het bovendeel twee verticale glaspartijen.
Centraal tegen de **westwand** staat een schouw met een recente schouwmantel in wit geschilderd baksteenmetselwerk en een vlak bepleisterde schouwboezem. De rookvanger op de zolderverdieping wijst erop dat zich hier ook de oorspronkelijke stookplaats bevond. Links en rechts van de schouw bestaat de wand uit baksteenmetselwerk. Hier werd dezelfde legmortel gebruikt als in de sokkel van de zuidwand, wat erop wijst dat deze muurdelen in baksteenmetselwerk in dezelfde fase, vermoedelijk de oorspronkelijke bouwfase, ontstaan zijn. Zowel rechts als links van de schouw zijn keramiek scherven in de bepleistering verwerkt.
Het meest linker muurdeel van de westwand bestaat wederom uit vakwerk. In het meest rechter muurdeel bevindt zich een rechthoekige deuropening naar vertrek 0.6. met een houten paneeldeur. Onderaan de linker deurstijl is een gleuf te zien, die hier geen duidelijke functie heeft. Dit wijst op het gebruik van recuperatiemateriaal. In analogie met de oostwand bestaat vermoedelijk ook het bovenste deel van de westwand uit baksteenmetselwerk. Een klein deel hiervan werd aan de zijde van vertrek 0.6. vrijgelegd.
De vloer van vertrek 0.3. bestaat uit dezelfde cementtegels als de vloer in vertrek 0.1. en 0.2. Er is een plint in zwart geglazuurde tegels van 10 centimeter hoogte. Onder deze vloer is een baksteen op zandbed terug te vinden. *(zie ook bevindingen vloer hierboven: direct onder punt "gelijkvloers")*
Het plafond bestaat in dit vertrek uit bepleisterde en met kalkverf geschilderde troggewelven tussen houten kinderbalken. Er is een centrale moerbalk die van noord naar zuid verloopt. Boven de schouw bevindt zich een raveelconstructie, deze is smaller dan de huidige schouwboezem wat erop wijst dat de oorspronkelijke rookvanger ook smaller was.
De troggewelven van het plafond hebben dezelfde materiaaltechnische opbouw als deze in de kelder en in vertrek 0.4. en 0.6.. Deze drie plafonds dateren met grote waarschijnlijkheid uit de oorspronkelijke bouwfase.

[3] LAENEN, Marc, ILSEN, Michel, Landelijk vakwerk in Hasselt, Erfgoedcel Hasselt, 2006, p. 9.

Vertrek 0.3., noordwand (C. Fexer)

Vertrek 0.3., oostwand (C. Fexer)

Vertrek 0.3., zuidwand (C. Fexer)

Vertrek 0.3., westwand (C. Fexer)

Vertrek 0.3., plafond, zicht vanuit het oosten (C. Fexer)

Vertrek 0.3., detail van het vitswerk in de zuidwand (C. Fexer)

Vertrek 0.4. is een klein vertrek aan de zuidzijde van het woonhuis. Hier bevindt zich zowel de toegang naar de kelder als naar de oostelijke opkamer (vertrek 0.5.). Alle wanden zijn in vakwerk vervaardigd. In de **noordwand** bevindt zich de deuropening naar vertrek 0.3. De houten deur is aan deze zijde vlak afgewerkt, hier zijn ook oude, mogelijk de oorspronkelijke scharnieren bewaard. De **oostwand** heeft een schoor en bestaat boven de bintbalk uit baksteenmetselwerk. De **zuidwand** heeft eveneens een schoor en rechts daarvan een kleine rechthoekige vensteropening. Het vrij recente houten kozijn heeft één venstervleugel. Aan de linker zijde is het kozijn niet met het houtskelet van de vakwerkwand verbonden. Dit wijst erop dat hier mogelijk aanpassingen gebeurd zijn. In de westwand bevindt zich rechts onderaan de toegang naar de kelder. Het gaat om een tweedelig houten luik, waarbij op de rechter helft houten treden bevestigd zijn, die naar de opkamer leiden. Hierboven bevindt zich de deuropening naar de opkamer, vertrek 0.5.
De vloer bestaat uit dezelfde cementtegels als in vertrek 0.3. Er is een plint in zwart geglazuurde tegels van 10 centimeter hoogte. Het plafond bestaat uit bepleisterde troggewelven tussen houten kinderbalken en is wit geschilderd.

Vertrek 0.4., noord- en oostwand (C. Fexer)

Vertrek 0.4., zuidwand (C. Fexer)

Vertrek 0.4., westwand (C. Fexer)

Vertrek 0.4., luik naar de kelder (C. Fexer)

Vertrek 0.5. is de oostelijke opkamer aan de zuidzijde van het woonhuis. Alle wanden zijn in vakwerk vervaardigd. In de oostwand bevindt zich de deuropening naar vertrek 0.4., op de linker zijstijl zijn nog oude scharnierpennen bewaard. Boven de **oostwand** loopt de moerbalk van vertrek 0.3. door, het is niet zichtbaar of het om één doorlopende balk gaat. De **zuidwand** heeft in de linker helft een kleine rechthoekige vensteropening met een vrij recent houten kozijn met één venstervleugel. De houten kader van de vensteropening is niet verbonden met de wandstijl ernaast. In de buitengevel is verder te zien dat een holte onder het venster met bakstenen is opgevuld. Dit wijst erop dat hier mogelijk aanpassingen gebeurd zijn. In het rechter deel van de wand bevindt zich een schoor. De **westwand** is bekleed met moderne tegels. De vloer bestaat uit houten planken van ca. 30 cm breedte. Het plafond is momenteel verlaagd en afgewerkt met plaatmateriaal. Uit gedeeltelijke demontage is gebleken dat zich hieronder troggewelven bevinden.

Vertrek 0.5., noord- en oostwand (C. Fexer)

Vertrek 0.5., zuidwand (C. Fexer)

Vertrek 0.6. bevindt zich in de noordwestelijke hoek van het woonhuis. De noord-, oost- en zuidwand bestaan grotendeels uit vakwerk, de westwand bestaat uit baksteenmetselwerk.
De **noordwand** heeft in de linker helft een schoor, rechts van het midden bevindt zich een rechthoekige vensteropening met houten kozijn met twee venstervleugels, een vast bovenlicht en een houten venstertablet. He vakwerk van de noordwand staat op een bakstenen sokkel. Deze sokkel werd in een vrij recente fase hermetst en verhoogd: de oorspronkelijke sokkel eindigde onder de houten voetplaat onder de schoor. De recente datering van de sokkel is ook af te leiden uit het gebruik van grijze cementmortel als legmortel: bij het nog bewaarde metselwerk van oudere datum (bijv. de sokkel van de zuidwand van vertrek 0.3.) werd een lichtbruine kalkmortel met vrij grote zichtbare kalkknollen gebruikt.
De **oostwand** heeft links een rechthoekige deuropening naar vertrek 0.3. met een houten paneeldeur, die aan deze zijde vlak is afgewerkt. Op de linker deurstijl is nog een deel van de geprofileerde houten omlijsting bewaard. De scharnieren zijn historisch waardevol, mogelijk uit de oorspronkelijke bouwfase. Op halve hoogte is in de rechter deurstijl een gesneden telmerk aanwezig (horizontaal III), in de rechter bovenhoek een gesneden I. Op de bintbalk boven de deuropening zijn geheel links en rechts tegen de schouwboezem telmerken aanwezig, in beide gevallen gaat het om een ΛII (zie foto's in de fotosurvey in bijlage). Dit teken komt ook hierboven op de onderdelen van het gebinte van de dakstoel terug.
Centraal tegen de oostwand bevindt zich een schouw met een houten schouwmantel (vermoedelijk eerste helft 20ste eeuw). De schouwboezem bestaat uit baksteenmetselwerk waarbij de bakstenen op hun strek geplaatst zijn. Deze "schouwboezem" is zeer ondiep en niet met de wand verbonden. Hierdoor komt hij van de wand los. Het rookkanaal bevindt zich aan de andere zijde van de muur. Zowel de legmortel als de aanwezige pleisterlagen wijzen erop dat deze schouwboezem uit de oorspronkelijke bouwfase dateert. Ook links en rechts van de schouw en boven de bintbalk bestaat de oostwand uit baksteenmetselwerk met als legmortel een lichtbruine kalkmortel met zichtbare kalkknollen. Het muurdeel geheel rechts bestaat uit vakwerk.
De **zuidwand** bestaat geheel uit vakwerk op een lage bakstenen sokkel. Als legmortel werd in de sokkel een lichtbruine kalkmortel met zichtbare kalkknollen gebruikt. In het bovendeel van deze wand is nog het oorspronkelijke pakket pleisterlagen bewaard. Rechts van de centrale wandstijl bevindt zich een rechthoekige deuropening naar vertrek 0.7. Op de wandstijl links van de deuropening is nog een deel van de houten geprofileerde omlijsting bewaard. De deur zelf is niet bewaard, wel de scharnierpennen. Op de verbinding tussen de rechter deurstijl, de wandregel boven de deuropening en de wandstijl links van de deuropening zijn paringen te zien: een schuine III op de rechter bovenhoek en een horizontale I op de linker bovenhoek (zie foto's in de fotosurvey in bijlage). Naar de verhoogde vloer van vertrek 0.7. leidt een houten trede op schuin aangebrachte houten planken.
De **westwand** bestaat geheel uit baksteenmetselwerk met als legmortel een grijze harde cementmortel. Hierop bevindt zich een grijze cementpleisterlaag en een dunne laag geëxpandeerd polystyreen. Het gebruik van grijze cementmortel laat toe deze muur in een vrij recente fase (midden of derde kwart 20ste eeuw) te dateren. Vermoedelijk bestond ook deze wand oorspronkelijk uit vakwerk en is in een latere fase versteend.
De vloer van vertrek 0.6. is bekleed met linoleum, waaronder zich een vast tapijt en vermoedelijk zandcementvloer bevindt. Er is een houten plint van 9 centimeter hoogte. Het plafond bestaat uit bepleisterde en met kalkverf geschilderde troggewelven tussen houten kinderbalken. Er is een centrale moerbalk die van noord naar zuid verloopt. De troggewelven van het plafond hebben dezelfde materiaaltechnische opbouw als deze in de kelder en in vertrek 0.3. en 0.4.. Deze plafonds dateren met grote waarschijnlijkheid uit de oorspronkelijke bouwfase.

Vertrek 0.6., noordwand (C. Fexer)

Vertrek 0.6., oostwand (C. Fexer)

Vertrek 0.6., oostwand

Vertrek 0.6., zuidwand (C. Fexer)

Vertrek 0.6., telmerk (ΛII) in de linker bovenhoek van de deuropening naar 0.3. (C. Fexer)

Vertrek 0.7. is de westelijke opkamer aan de zuidzijde van het woonhuis. Zowel de **noord**- als de **oostwand** bestaan grotendeels uit vakwerk. In het bovendeel van de oostwand (boven de bintbalk) zijn de vakken wel met baksteenmetselwerk gevuld. In het linker deel van de noordwand bevindt zich de rechthoekige deuropening naar vertrek 0.6. Op het houten skelet van de oostwand zijn verschillende telmerken aanwezig. Onder andere op de bintbalk een liggende X met twee horizontale strepen. Dit teken komt ook op het bovenliggende gebinte van de dakstoel terug.
Het meest rechter deel van de oostwand bestaat uit recent baksteenmetselwerk met grijze cementmortel als legmortel en een grijze cementbepleistering. Hier verspringt de zuidwand van de kamer ten opzichte van de zuidgevel van het woonhuis: vertrek 0.7. werd naar het zuiden toe vergroot. De wandstijl waarin de bintbalk van de oostwand verankerd is bevindt zich in de lijn van de zuidgevel van het woonhuis. Van deze wandstijl werd aan de zijde van vertrek 0.7. ca. 1 centimeter van het houten oppervlak afgehakt, vermoedelijk om de bepleistering van het nieuwe wandstuk te laten doorlopen en met de oude wand te verbinden (met behulp van het nog aanwezige kippengaas). Hier sloot in een vroegere fase vermoedelijk de oorspronkelijke zuidwand in vakwerk aan, die wel in één lijn met de zuidgevel van het woonhuis lag.
De **zuid- en de westwand** bestaan geheel uit recent baksteenmetselwerk met een grijze cementmortel als legmortel en een grijze cementbepleistering. De westwand heeft een centrale rechthoekige vensteropening met houten kozijn met twee venstervleugels en een vast bovenlicht. Het venstertablet bestaat uit vezelplaat.
De vloer van vertrek 0.7. bestaat uit houten planken van ca. 33 centimeter breed. Hierop zijn twee lagen linoleum aanwezig. Er is een houten plint van 9 centimeter hoogte. Het plafond is verlaagd en bestaat uit plaatmateriaal. Uit gedeeltelijke demontage is gebleken dat hieronder stukwerk op houten latwerk terug te vinden is, bevestigd op een houten keperstructuur.

Vertrek 0.7., noordwand (C. Fexer)

Vertrek 0.7., oostwand (C. Fexer)

Vertrek 0.7., telmerk op het linker uiteinde van de bintbalk in de oostwand (C. Fexer)

Vertrek 0.7., westwand (C. Fexer)

Vertrek 0.8. vormt het gelijkvloers van de zuidelijke aanbouw. Alle muren bestaan uit baksteenmetselwerk in kruisverband. Als legmortel werd een grijze cementmortel gebruikt, wat een datering in rond het midden of in het derde kwart van de 20ste eeuw laat vermoeden. De muren zijn deels bepleisterd en wit geschilderd. De noord- en westwand zijn blind, de noordwand is geheel bepleisterd waardoor het bouwspoor van een vroegere deuropening in de linker helft hier niet zichtbaar is (in de buitengevel wel). In de linker helft van de oostwand bevindt zich een brede rechthoekige poortopening met een metalen schuifpoort. Rechts hiervan is er een rechthoekige vensteropening met een vast metalen kozijn met vierdelige verticale roedenverdeling.
De zuidwand heeft twee rechthoekige vensteropeningen met vast metalen kozijn met verticale driedelige roedenverdeling. Centraal tegen de zuidwand staat een rookvanger in baksteenmetselwerk met onderaan een ronde opening, vermoedelijk was hier een kachel aangesloten.
De vloer is gecementeerd met uitzondering van een ongeveer rechthoekig deel aan de noordzijde, dat met bakstenen en grijze cementtegels bekleed is. Het plafond bestaat uit beton. In de noordoostelijke hoek bevindt zich een rechthoekige opening naar de zolder.

Vertrek 0.8., noordwand (C. Fexer)

Vertrek 0.8., oostwand (C. Fexer)

Vertrek 0.8., zuidwand (C. Fexer)

Vertrek 0.8., westwand (C. Fexer)

Vertrek 0.9. is een kleine uitbouw tegen de oostgevel van de zuidelijke aanbouw. Alle wanden bestaan uit recent baksteenmetselwerk en zijn grotendeels bepleisterd met een grijze cementpleister. Tegen de zuidwand bevindt zich een gemetst toilet met houten bovenplank. De vloer is bekleed met dezelfde cementtegels als in vertrek 0.1.

Vertrek 0.9. (C. Fexer)

Vertrek 0.9., binnenzijde dak (C. Fexer)

Zolderverdieping

Vertrek 1.1. is de zolder boven het woonhuis. De dakconstructie steunt op twee ankerbalkgebinten, die zich boven de gebinten van de huisstoel bevinden: boven de wand tussen vertrek 0.1./0.2. en 0.3. en boven de wand tussen vertrek 0.3. en 0.6.

Aan de noord-, oost- en zuidzijde lopen de wandstijlen en schoren van de buitengevels boven de zoldervloer door, de borstwering bestaat hier geheel uit vakwerk met lemen vullingen. Waar het meest oostelijke gebinte aansluit op de buitengevels is de houten wandplaat van de borstwering verlengd, de twee balken zijn door een liplas met elkaar verbonden. Dit lijkt echter uit de oorspronkelijke bouwfase te dateren: ook de lemen vullingen lopen hieronder door.

Het westelijke deel van de zuidwand en de gehele westwand bestaan uit recent baksteenmetselwerk met als legmortel een grijze cementmortel. In de bakstenen muur tussen vertrek 1.1. en 1.2. bevindt zich een rechthoekige deuropening met betonnen latei. In de westwand is er een kleine rechthoekige vensteropening met betonnen latei en houten kozijn met horizontale verdeling.

De overgang van het dak boven het woonhuis naar het dak boven de zuidelijke aanbouw bestaat uit een steekkap die duidelijk in een latere fase is ingevoegd. De wandplaat liep hier vroeger door tot in de westgevel en in de gording zijn nog inkepingen zichtbaar waarin oorspronkelijk kepers lagen. In de onderzijde van de gording zijn nog de gleuf en de toognagel van de verbinding met een korbeel bewaard. De nokstijl van de steekkap is op de gording genageld, ook dit wijst op een recente datering. Vermoedelijk werd deze steekkap toegevoegd op het moment dat de zuidelijke aanbouw en de westgevel werden versteend. Ook in de onderzijde van de noordelijke gording, ca. een halve meter voor de aansluiting met de westgevel, is een gleuf van een korbeel bewaard.

Sporen in de ankerbalk en de stijlen van het oostelijke gebinte wijzen erop dat dit vroeger door vitswerk gesloten was: in de onderzijde zijn ronde gaten zichtbaar waarin de vitsstokken bevestigd waren, in de zijkanten van de stijlen zijn gleuven van de tussenregels bewaard. Er zijn echter ook op andere onderdelen van de dakconstructie gleuven aanwezig, op plaatsen waar er geen logisch verband kan gelegd worden met verdwenen onderdelen. Dit betekent dat er ook op de zolderverdieping recuperatiemateriaal gebruikt werd.

Op het westelijke gebinte zijn telmerken aanwezig die overeenkomen met deze op het gebinte van de wand tussen vertrek 0.3. en vertrek 0.7.

Op het oostelijke gebinte werd enkel op de oostzijde van de linker helft van de ankerbalk en van de nokstijl een I als telmerken gevonden. Deze zijde van het oostelijke gebinte kon echter door de slechte toestand van de zoldervloer niet geheel in detail worden onderzocht.

Ten oosten van het westelijke gebinte staat de bakstenen rookvanger van de schouw in vertrek 0.3. en 0.6. Als legmortel werd hier een bruingele kalkmortel met kleine kalkknollen gebruikt. Hierdoor is de rookvanger in de oorspronkelijke bouwfase te dateren.

Tegen de oostelijke borstwering staat de bakstenen rookvanger van de schouw in de noordoostelijke hoek van vertrek 0.1. Deze kon door de slechte toestand van de zoldervloer niet van dichtbij worden onderzocht. Deze lijkt wel van recentere datum te zijn dan de rookvanger in het westelijke deel van de zolder.

Vooral onder de dakpannen van het noordelijke en het zuidelijke dakschild zijn kleine strobussels bewaard. Dit zijn zogenoemde stropoppen, die langs onder tussen de kieren van dakpannen werden gestoken om het dak beter dicht te maken. Dit wijst er op dat de dakbedekking in de huidige toestand nog grotendeels overeenkomt met de toestand in de oorspronkelijke of toch een vrij vroege fase.

In de zuidoostelijke hoek werd er een herstelling uitgevoerd. Er werd een bijkomende ondersteuning van de hoekkeper aangebracht. Ook de noordoostelijke hoekkeper wordt bijkomend ondersteund, echter enkel door een losse stijl en dus op een minder stabiele manier.

De zoldervloer bestaat uit houten planken, boven vertrek 0.7. is de vloer verhoogd door twee lagen baksteenmetselwerk. Dit dateert vermoedelijk uit dezelfde fase als de verstening van de westgevel en een deel van de zuidwand.

Vertrek 1.1., linker deel noordwand (C. Fexer)

Vertrek 1.1., middendeel noordwand (C. Fexer)

Vertrek 1.1., rechter deel noordwand (C. Fexer)

Vertrek 1.1., oostwand, oostelijk ankerbalkgebinte (C. Fexer)

Vertrek 1.1., linker deel zuidwand (C. Fexer)

Vertrek 1.1., rechter deel zuidwand (C. Fexer)

Vertrek 1.1., rechter deel zuidwand in baksteenmetselwerk, doorgang naar 1.2. (C. Fexer)

Vertrek 1.1., linker deel westwand (C. Fexer)

Vertrek 1.1., rechter deel westwand (C. Fexer)

Vertrek 1.1., zicht vanuit het oosten op de rookvanger in het westelijke deel van de zolder, achter de rookvanger het westelijke ankerbalkgebinte (C. Fexer)

Nokgebinte van de steekkap tussen 1.1. en 1.2. (C. Fexer)

Detail van het nokgebinte van de steekkap met een inkeping waarin vroeger een keper lag (C. Fexer)

Telmerken op de linker zijde van het westelijke ankerbalkgebinte (C. Fexer)

Bouwfysisch:
Het dakschild vertoont enkele gebroken en verschoven pannen. Er ontbreken ook heel wat stropoppen waardoor het dak meer onderhevig is aan de weersinvloeden.
De dichting tussen het metselwerk van de twee rookvangers en de dakpannen is niet meer optimaal waardoor de nokbalk ter hoogte van deze aansluiting aan het rotten is. Eveneens is er waterinsijpeling ter hoogte van de kilgoten waardoor de keperstructuur beschadigt is.
De twee aanwezige dakspanten zijn nog in goede staat.
De vloer aan de oostzijde is in zeer slechte staat en is niet meer beloopbaar.

Vertrek 1.2. is de zolder van de zuidelijke aanbouw. Alle wanden zijn opgetrokken in lichtrood baksteenmetselwerk in onregelmatig kruisverband. De noordwand heeft een rechthoekige deuropening met betonnen latei naar vertrek 1.1. In de linker helft van de zuidwand bevindt zich een rechthoekige vensteropening met houten opgeklampt luik. Hiervoor is er een houten constructie met kippengaas en roofing, mogelijk vroeger een duiventil. De dakconstructie bestaat uit een gordingenkap, de uiteinden van de gordingen langs het oostelijke en het westelijke dakvlak steunen op de muren aan noord- en zuidzijde en zijn hierin met muurankers bevestigd. De houten onderdelen zijn machinaal gezaagd. De vloer bestaat uit beton.

C. Omgeving

De omgevingsaanleg werd reeds besproken in hoofdstuk 2.d omgevingsaanleg. Gezien momenteel het perceel grotendeels braakliggend is kan hier weinig aan toegevoegd worden.

4° BESCHRIJVING van de ERFGOEDWAARDEN

De "dorpswoning en omgeving" te Ridderstraat 7 – Alken is in 2004 beschermd als monument omwille van de historische, sociaal-culturele en volkskundige waarde, die als volgt wordt omschreven: "*Het gebouw werd opgetrokken omstreeks 1887, is als gave vakwerkconstructie op zich representatief voor een eeuwenoude bouwtraditie, waarvan in de streek vele voorbeelden bewaard bleven in een unieke densiteit, die echter hoe langer hoe meer wordt aangetast door sloop- en bouwactiviteiten, waarvan de impact het duidelijkst is in het Alkense Dorpscentrum, dat eertijds als vakwerkkern kon worden beschouwd, maar waarin het hier betreffende gebouw al één van de enig overblijvende vakwerkpanden kan worden geciteerd.*"

De dorpswoning in de Ridderstraat 7 is ontstaan kort voor 1887 en was in deze oorspronkelijke fase vermoedelijk geheel in vakwerk opgetrokken. Het huidige woonhuis aan de zijde van de Ridderstraat is grotendeels in de oorspronkelijke toestand bewaard, de westgevel en de zuidelijke aanbouw werden in een latere fase, vermoedelijk rond het midden of in het derde kwart van de 20ste eeuw versteend en naar het westen toe uitgebreid.
Zoals het beschermingsbesluit vermeldt, is de "vakwerkconstructie op zich representatief voor een eeuwenoude bouwtraditie", die zeker voor deze streek zeer typisch is. Ook de interieurindeling met centrale stookplaats en opkamers is typerend voor vakwerkwoningen. In het Alkense dorpscentrum, "dat eertijds als vakwerkkern kon worden beschouwd"[4], zijn de meeste gebouwen in deze techniek reeds verdwenen, waardoor een vakkundige restauratie en bewaring van deze dorpswoning van groot belang is.
De aanbouw aan de zuidzijde van het woonhuis heeft materiaaltechnisch gezien geen grote erfgoedwaarde maar documenteert wel het grondplan van het vroegere (vakwerk)volume.

De tuin heeft in zijn huidige toestand weinig / geen historische waarde: de tuinzone aan de voor – en linkerzijde van de woning was / is in beperkte mate ingericht als siertuin. Aan de zijde van het Lambrechtsplein is een oprit aanwezig. De achtertuinzone was in het verleden ingericht als gazon / moestuin en ligt momenteel braak.

[4] Ministerieel besluit nr. 4168 van 2 februari 2004.

5° VISIE op het beheer en de beheersdoelstellingen

De vakwerkwoning staat reeds x aantal jaren leeg. Vooraleer deze opnieuw in gebruik kan genomen worden, is er een totaalrestauratie nodig. Enerzijds om de bouwfysische gebreken op te lossen, anderzijds om het gebouw aan te passen aan het hedendaagse wooncomfort.
De dorpswoning in vakwerk zal worden herbestemd tot een bed and breakfast met drie verhuureenheden en één privévertrek met behoud van het hoofdvolume en vernieuwing van de aanbouw.

Het toekomstig beheer zal dan ook bestaan uit volgende fasen:

1. in afwachting van de totaalrestauratie: het pand water- en winddicht houden, de stabiliteit garanderen (door stutwerk waar nodig), kortom beveiligen tegen mogelijke verdere schade / degradatie.
2. Totaalrestauratie als een eenmalige maatregel
3. Na de totaalrestauratie: het pand op een goede manier onderhouden, om nieuwe schade zoveel en zolang mogelijk te vermijden. Schade ten gevolge van natuurrampen, slijtage van onderdelen, … dienen zo snel mogelijk door de eigenaar hersteld te worden. Voorts zal de eigenaar zich aansluiten bij Monumentenwacht, zodat deze tweejaarlijks op zijn kosten de technische toestand van het monument nakijken.

De hoofddoelstellingen gaan uit van het behoud, de verbetering of het herstel van de erfgoedwaarden, omschreven in hoofdstuk 4. Op basis van de bouwhistorische analyse en de formulering van de erfgoedwaarden zijn de hoofddoelstellingen voor het betreffende gebouw:

De interieurindeling en de gevelordonnantie van het woonhuis mag niet gewijzigd worden. Het vakwerkskelet moet bewaard en waar nodig op een ambachtelijke manier volgens de oorspronkelijke technieken hersteld worden. Het vitswerk en de lemen vullingen zullen in een eerste fase verwijderd moeten worden om de herstelling en curatieve behandeling van het houtskelet mogelijk te maken. Hierna moet er naar een gepaste manier gezocht worden om deze vakken terug in te vullen.

In het algemeen moet men bij een restauratie van dit gebouw met de volgende punten rekening houden:
Als voorbereiding voor de restauratie van het bewaarde vakwerk moet er een gedetailleerde opmeting van de bestaande toestand gebeuren. Bij deze opmeting moet er bijzondere aandacht aan de vakwerkonderdelen besteed worden.
Typische constructieonderdelen, in het bijzonder de ankerbalkgebinten, het houten stijl- en regelwerk, de dakconstructie en de historische plafondonderdelen (troggewelven) moeten zo veel mogelijk behouden blijven. Enkel bij stabiliteitsproblemen kunnen onderdelen door een specialist in hout- of leembouw vervangen worden. Dit gebeurt dan volgens de historische technieken (met ankerbalken, pen-en-gatverbinding etc.).
Er moet naar gepaste materialen en een gepaste techniek gezocht worden om de lemen vullingen te vervangen.
Bestaande muuropeningen mogen niet gesloten of vergroot worden. De muuropeningen die met het houtskelet verbonden zijn, moeten als oorspronkelijk beschouwd worden. Indien er nieuwe muuropeningen worden bijgemaakt mag dit enkel in overleg met de erfgoedconsulenten van het Agentschap Onroerend Erfgoed. Gezien de lagere erfgoedwaarde van de zuidelijke aanbouw mag de gevelordonnantie hier wel gewijzigd worden, ook hier is uiteraard overleg met het Agentschap Onroerend Erfgoed een voorwaarde.
De troggewelven in de kelder en in vertrek 0.2.,0.3., 0.4., 0.5. en 0.6. moeten worden hersteld en behouden blijven.
Het schrijnwerk dateert mogelijk niet uit de oorspronkelijke bouwfase, maar vermoedelijk wel uit een vrij vroege fase (eerste helft 20ste eeuw). Hun uitzicht / voorkomen dient zo veel mogelijk behouden te blijven.
De houten vloeren in de opkamers dateren vermoedelijk uit de oorspronkelijke bouwfase en moeten zo veel mogelijk behouden en hersteld worden. De tegelvloeren dateren vermoedelijk uit een latere fase. Onder deze tegelvloer is een vloer in baksteen gelegen op zandbed met volgende afmetingen: 85 x 175 x 50 mm.
De rookvanger aan de westwand van vertrek 0.3. dateert uit de oorspronkelijke bouwfase en mag niet verwijderd worden. De twee schouwmantels (0.3. en 0.6.) als ook de rookvanger in de noordoostelijke hoek van vertrek 0.1. dateren uit een latere fase en mogen in overleg met het Agentschap Onroerend Erfgoed afdeling Limburg verwijderd worden.

De zuidelijke aanbouw is vermoedelijk rond het midden of in het derde kwart van de 20ste eeuw heropgebouwd en heeft in zijn huidige toestand geen hoge erfgoedwaarde, behalve dat deze op de plaats van een oorspronkelijk bouwvolume staat en hierdoor het oorspronkelijke grondplan van de dorpswoning documenteert. In overleg met de consulenten van het Agentschap Onroerend Erfgoed Limburg kan dit deel van het gebouw veranderd worden.

Bij de restauratie dient men ook rekening te houden met het aspect duurzaamheid:
Het gebruik van duurzame materialen in het project dienen een lange levensduur van het pand te garanderen.
In het ontwerp van het project worden er een aantal fundamentele (bouwfysische) ingrepen doorgevoerd om het onderhoud van het pand tot een minimum te herleiden.
Zo wordt het gehele vakwerk-/hoofdgebouw van een nieuwe, voldoende gedimensioneerde fundering voorzien, om zettingen van het pand tot het toegelaten minimum te herleiden. De waterkering in de baksteenplint voorkomt opstijgend vocht. De isolatie in de baksteenplint dient condensvorming ten gevolge van een koudebrug te voorkomen.
Het bestaand vakwerk, evenals de nieuwe eiken delen, dienen curatief behandeld te worden.
De dakoversteken zorgen voor een natuurlijke bescherming van het leem. Op de plaatsen waar het leem het hard te verduren krijgt ten gevolge van de weersomstandigheden, meer bepaald de westelijk georiënteerde gevel, wordt het bestaand volume beschermd door het nieuw uitbreidend in hedendaagse materialen.

De nevendoelstellingen bevatten de beheeropties die nodig zijn om het pand in gebruik te kunnen nemen als bed&breakfast met woonst. Het betreft hier aanpassingen naar hedendaags wooncomfort (isolatie, sanitair, keuken), inrichting van de kamers, creëren van landschappelijk ingeklede parkeerplaatsen, tuinaanleg, …

Deze aanpassingen zullen met het nodige respect voor de bestaande woning uitgevoerd en met lichte materialen, zodat moduleerbaarheid steeds mogelijk blijft.

6° OPSOMMING en VERANTWOORDING van de beheersmaatregelen en werkzaamheden

Het aanwezige vakwerkgedeelte zal geheel gerestaureerd en in ere hersteld worden. De haakse aanbouw in metselwerk zal geheel vernieuwd worden met eigentijdse materialen en technieken, dit met behoud van de dakvorm.
Volgende werkzaamheden zullen worden uitgevoerd aan het volume in vakwerk.

Eenmalige werkzaamheden

Stabiliteit

De bestaande fundering bestaat uit enkele lagen metselwerk en vangt niet aan op een vorstvrije diepte. Zij is bovendien te zwak om de (toegenomen) te verwachten belasting te dragen (er is immers extra gewicht te verwachten van de dakisolatie, plafondafwerking, afwerking verdiepingsvloeren, inrichting verdieping, …).
Er dient met andere woorden een nieuwe stabiele fundering onder de vakwerkgevels voorzien te worden. Hiertoe zal de vakwerkconstructie worden opgekrikt na ontmanteling van de leemstructuur en dakconstructie. Hooguit een gedeeltelijke demontage zal toegestaan worden, indien op de werf zal blijken dat dit noodzakelijk is na overleg met Onroerend Erfgoed. Indien dit toegepast wordt, zullen de houten balken genummerd en gedemonteerd worden; de opslag van deze balken zal op het terrein in een afgesloten container geschieden.

De bestaande kelderconstructie (metselwerk + afwerking in cementering) voldoet stabiliteit technisch eveneens niet meer en dient integraal vernieuwd te worden. De reconstructie zal geschieden volgens bestaand model.

Metselwerken – bakstenen plint
De bestaande, niet geïsoleerde stoel in volsteens metselwerk is te zwak om de (toegenomen) te verwachten belastingen te dragen. Het metselwerk is momenteel niet voorzien van een bescherming tegen opstijgend vocht en vertoont op vele plaatsen vochtproblemen (met andere woorden, bouwfysisch gezien voldoet deze bakstenenplint niet meer). Bovendien zou het behoud van het metselwerk tijdens de aanpassingswerken aan / vernieuwing van de fundering heel wat kunst – en vliegwerk met zich meebrengen. Er wordt dan ook geopteerd om het metselwerk van de stoel in zijn geheel te vervangen.

De nieuwe bakstenen stoel zal worden opgebouwd in gerecupereerde gevelsteen, conform de huidige bouwfysische normen (voorzien van een spouw + isolatie) en volgens plan van de aangestelde ingenieur stabiliteit.

Metselwerken – westgevel
De problematiek van deze gevel is gelijkaardig aan de problematiek van de bakstenen stoel. Ook hier zou het behoud van de muur tijdens de aanpassingswerken aan / vernieuwing van de fundering, heel wat kunst- en vliegwerk met zich meebrengen. Bouwtechnisch gezien, is het dan ook aangewezen om de muurconstructie integraal af te breken en te reconstrueren. De rookvanger zal hierbij gereconstrueerd worden.

De muur in kwestie krijgt in het nieuwe ontwerp de hoedanigheid van binnenmuur en is in die optiek niet onderhevig aan bouwfysische normen. Zij zal dan ook als een volsteense muur gereconstrueerd worden in gerecupereerde gevelsteen.

Metselwerken - schouw
De schouw, gelegen aan de oostzijde, betreft een recentere schouw en heeft geen bouwtechnische / historische waarde. Het behoud van de vrijstaande schouw tijdens de aanpassingswerken aan / vernieuwing van de fundering / houtskelet / dakconstructie, zou heel wat kunst- en vliegwerk met zich meebrengen. Bouwtechnische gezien, is het dan ook aangewezen om de schouw af te breken en te reconstrueren op dezelfde plaats.

Gezien de huidige schoorsteenmantel historisch gezien geen meerwaarde heeft, opteren wij ervoor om deze te verwijderen en te vervangen door een sobere hedendaagse schouwmantel.

Vakwerk
Het vakwerk verkeert over het algemeen in een goede staat.
De vakwerkconstructie dient volledig gereinigd te worden, gezien het gehele skelet in het verleden aan de buitenzijde behandeld werd met een koolteer. Nadien kan beslist worden welke delen dienen hersteld en/of vervangen te worden. Het hout zal na de reiniging curatief behandeld.
Het uitgangspunt bij deze herstellingen is de volgende: MAXIMAAL BEHOUD en MINIMALE VERVANGING.

Wij opteren er voor om de verticale houtstructuur in zijn huidige toestand / lengte te behouden en niet naar zijn originele maat te verlengen. Deze ingreep uit het verleden is niet van die aard dat zij als storend ervaren wordt. Bovendien zou het verlengen van de verticale stijlen tot de oorspronkelijke maat leiden tot een instabiliteit van de verticale structuur (er ontstaat op deze manier een scharnierpunt) en zou dienaangaande het volledig vervangen van de verticale structuur een betere oplossing zijn. Op deze manier dient echter vrijwel al het hout aan de buitenzijde vernieuwd te worden en zal er niets van het authentieke overblijven.

Leeminvullingen
Het leem- en vitswerk verkeert door het gebrekkige onderhoud in slechte staat. Interieur zijn de vakken grotendeels ingevuld met metselwerk.

Alle vakken, zowel interieur als exterieur, zullen van het bestaande metsel-, leem- en vitswerk ontdaan worden. In de plaats hiervan wordt een nieuwe gepaste invulling en afwerking voorzien, in overleg met Onroerend Erfgoed. Deze leempleister wordt op alle wanden in vakwerk geplaatst.

Om het nieuw geplaatste leem- en vitswerk in de buitengevel in de toekomst tegen weersinvloeden te beschermen, worden de gevels van een dakoversteek van +/-50cm voorzien.

Dak - dakstructuur
De bestaande draagstructuur van het dak omvat twee spanten, gordingen ter ondersteuning van de dakkepers en een nok. De draagstructuur van het dakvlak in de oostelijk georiënteerde gevel wordt gerealiseerd door 2 noordbomen.

In het kader van de restauratiewerken en om te voldoen aan de huidige bouwfysische normen (isolatie), dient het dak volledig gedemonteerd te worden.

De sterkte en draagkracht van de gordingen / nok / noordbomen dient onderzocht te worden in functie van de verhoogde lasten die de nieuwe dakafwerking met zich mee zal brengen.
Deze nieuwe dakafwerking zal bestaan uit (van binnen naar buiten):

- Recuperatie van de (bestaande) dakkepers in populier
- Nieuw te plaatsen bebording in populier
- Nieuw te plaatsen keperstructuur in RND, inclusief isolatie.
- Nieuw te plaatsen onderdak
- Nieuw te plaatsen tengellatten
- Nieuw te plaatsen panlatten
- Recuperatie van de (bestaande) kleidakpannen.

Afhankelijk van het onderzoek van deze gordingen / nok / noordbomen zal er geëvalueerd worden of deze al dan niet dienen verstevigd/ vervangen te worden door zwaarder gedimensioneerde exemplaren. De bestaande dakkepers zullen (na uitsortering van het gedeeltelijk rondhout) in functie van hun staat eveneens op hun stabiliteit gecontroleerd worden voor recuperatie

De regenwaterafvoeren (voor zover deze aanwezig waren) worden integraal vernieuwd door koperen exemplaren.

Dak - dakbedekking
De pannen zullen gerecupereerd worden indien mogelijk.

Gezien in het huidige ontwerp de eerste verdieping eveneens bewoond zal worden, zullen er maatregelen getroffen moeten te worden met betrekking tot de natuurlijke lichtinval. Enkele stalen dakvlakvensters in het hellend dak dienen de leefbaarheid op de eerste verdieping te garanderen.

Dak - dakoversteken
De bestaande dakoversteken dienen in het kader van de voorziene dakwerken volledig gedemonteerd te worden. De slechte staat van deze dakoversteken laat recuperatie niet toe; een integrale vernieuwing dringt zich dan ook op. Voorgesteld wordt om slechts één typologie van dakoversteek toe te passen, gelijkaardig aan type 2 (zie eerder).

Buitenschrijnwerk
Het bestaande buitenschrijnwerk verkeert in een slechte staat (houtrot) en voldoet niet meer aan de hedendaagse bouwfysische normen (onvoldoende sluiting, enkele beglazing, ..). Wij opteren er dan ook voor om het bestaande buitenschrijnwerk te vervangen door nieuwe raaminvullingen in eikenhout. De bestaande raam- en deuropeningen in de gevels blijven echter wel behouden.

De nieuwe toevoegingen in de aanbouw zullen in hedendaagse materialen worden uitgevoerd.

Vloer
Om aan de hedendaagse bouwfysische normen tegemoet te komen, voorziet het huidige ontwerp volgende vloeropbouw op de gelijkvloerse verdieping:

- recuperatie bakstenen vloer
- chape
- isolatie
- uitvullaag technieken
- draagstructuur in beton

Op de verdiepingsvloer zullen de bestaande kinderbalken op hun stabiliteit worden gecontroleerd en vervolgens curatief behandeld worden. Op deze bestaande structuur zal een nieuwe ondervloer in populier worden gemonteerd. De onderzijde van deze vloer zal worden afgewerkt met leem, cfr de huidige situatie (troggewelven).

Omgeving
De tuin heeft in zijn huidige toestand weinig / geen historische waarde: de tuinzone aan de voor – en linkerzijde van de woning was / is in beperkte mate ingericht als siertuin. Aan de zijde van het Lambrechtsplein is een oprit aanwezig. De achtertuinzone was in het verleden ingericht als gazon / moestuin en ligt momenteel braak.

In het huidige ontwerp worden de perceelszijden voorzien van een inheemse haag. De tuinzone aan de voorzijde van de woning zal ingericht worden als siertuin.
De zone aan de linker- en achterzijde worden aangekleed als gazon, de inheemse hagen zorgen hier voor een geborgen sfeer.

Achter deze hagen is bewust de verharde toegang tot de carport en garage gelegen zodat deze zo min mogelijk aanwezig en zichtbaar is.

Eveneens zorgt dit ervoor dat de tuinzone zo groot mogelijk is, op die manier wordt het monument van een groene omkadering voorzien.

Een beplantingsplan voor de tuinaanleg dient nog verder opgesteld te worden in overleg met Onroerend erfgoed en zal in na uitvoering aan dit dossier toegevoegd worden.

OVERDEKTE PARKEERPLAATS
PARKEERPLAATS
ZONE VOOR GAZON
ZONE VOOR SIERTUIN

Terugkerende werkzaamheden

Bouwkundig onderhoud zoals :

- het reinigen van de dakgoten (2 x per jaar, voor het winter- en zomerseizoen).
- jaarlijks nazicht van de houten constructie.
- Onderhoudswerken aan binnen- en buitenschrijnwerk (1 x om de 5 jaar).
- Onderhoudswerken leem en kalei
- Onderhoudswerken metselwerk
- Onderhoudswerken dak
- Onderhoudswerken houten vloeren

Technisch onderhoud zoals

- onderhoud van HVAC-installatie. Afhankelijk van de gekozen installatie dient dit jaarlijks of twee jaarlijks te gebeuren.
- onderhoud van de sanitaire installatie.
- onderhoud van de elektrische installatie.

Onderhoud van buitenaanleg zoals de verschillende begroeiingen en verhardingen.

Zodra de uitvoeringsmaterialen bekend zijn en de werken beëindigd zal er door de Architect voor de bouwheer een werkdocument worden opgesteld met de nodige onderhoudsmaatregelen ten gevolgen van de gebruikte materialen en technieken.

7° MANIER en TIJDSTIP van opvolging en evaluatie

Fase 1: in afwachting van de totaalrestauratie: De eigenaar, geadviseerd door zijn architect, zal ervoor zorgen dat het pand wind- en waterdicht blijft en zal maatregelen nemen zodat de bouwfysische toestand niet versneld achteruit gaat. De architect zal jaarlijks hierover schriftelijk (per brief of per mail) rapporteren aan Onroerend Erfgoed.

Fase 2: de totaalrestauratie
De beoogde werken zullen uitgevoerd worden door een (erkend) aannemer met voldoende ervaring in de restauratiesector. Dit na het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning en subsidies. De uitvoeringsplannen zullen opgemaakt worden met de nodige zorg en expertise door de projectarchitect, die ook op vaste tijdstippen de werfvergaderingen zal leiden en de bouwheer zal bijstaan bij het maken van de juiste en verantwoorde keuzes gedurende het gehele bouwproces. Op deze werfvergadering zullen steeds alle betrokken partijen uitgenodigd worden en ingelicht met het opgemaakte werfverslag. Aan het einde van de werken zal door de architect een restauratieverslag overgemaakt worden aan Onroerend Erfgoed. Indien nodig, worden de terugkerende beheersmaatregelen, opgesomd in dit beheersplan, aangepast of aangevuld.

Fase 3: het onderhoud na de totaalrestauratie
Na oplevering der werken zal bouwheer (premienemer) een contract afsluiten met monumentenwacht. Zij zullen tweejaarlijks op kosten van de bouwheer de technische toestand van het monument nakijken. Op basis van dit inspectieverslag kunnen bijkomende onderhoudsmaatregelen genomen worden en bij eventuele problemen overleg gepleegd worden met Onroerend Erfgoed.
Bovenop deze nazichten dient de bouwheer als een goed huisvader te handelen en de nodige onderhoudswerken uit te voeren indien ze zich voordoen. Eveneens dienen de werkzaamheden uitgevoerd te worden zoals omschreven in punt 6.
De eigenaar zal hierover vijfjaarlijks schriftelijk rapporteren aan Onroerend Erfgoed (per brief of per mail).

De voortgangsrapporten van fase 1 en fase 3 beschrijven de bouwfysische staat van het pand en het eventuele verloop van werkzaamheden met vermelding van aard, plaats, datum, resultaat, geïllustreerd met fotomateriaal.

8° BIJLAGEN

Bijlagen	Niet van toepassing (en dus niet bijgevoegd)	Bijgevoegd (nummering!)
Perimeter van gebied waarvoor beheersplan wordt opgemaakt (met schaal en N-pijl)		8.1
Lijst van premiegerechtigde werken		8.2
Lijst van handelingen waarvan de uitvoering vrijgesteld zal zijn van toelating		8.3
Lijst van ZEN-erfgoed met aanduiding op kaart	X	
Lijst van open erfgoed met aanduiding op kaart	X	
Lijst van ontsluitingswerken voor open erfgoed die in aanmerking komen voor een premie met aanduiding op kaart	X	
Lijst van werken aan bomen en struiken waarvoor toelating nodig is	X	
Lijst van cultuurgoederen die in aanmerking komen voor een premie	X	
Lijst van premiegerechtigde werken aan een orgel dat dateert van na WOI	X	
Lijst van handelingen waarvoor CBS niet kan oordelen dat ze van die aard zijn om wezenlijke eigenschappen van een DG/SG te verstoren	X	
Extra bijlage (bvb. foto's, …)	X	