

BEHEERSPLAN VAN HET PAND HOTEL SCHAEZEN
REPENSTRAAT 11 TE TONGEREN

Mei 2024



Ligging:
Beschermingsbesluit:
Beheersplan opgemaakt door:

Opdrachtgever:

Datum ter goedkeuring ingediend:

Repenstraat 11 te 2800 Tongeren
MB 21 november 2001

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

07-06-2024

INHOUDSTABEL

0	INLEIDING	3
0.1	DOELSTELLING VAN HET BEHEERSPLAN	3
0.2	OPBOUW VAN HET BEHEERSPLAN	3
1	IDENTIFICATIE EN AFBAKENING VAN HET BEOOGDE GEBIED	4
2	HISTORISCHE NOTA	5
2.1	BOUWHISTORIEK	5
2.1.1	BESCHERMINGSBESLUIT (MB VAN 21/11/2001)	5
2.1.2	HISTORISCHE ACHTERGROND	5
2.2	ARCHEOLOGIE	10
3	BESCHRIJVING EN INVENTARIS VAN DE ERFGOEDELEMENTEN BINNEN DE AFBAKENING – HUIDIGE TOESTAND	11
3.1	BOUWHISTORISCH EN MATERIAAL-TECHNISCHE BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW	11
3.1.1	EXTERIEUR	11
3.1.2	INTERIEUR	17
3.2	NOTA SCHADEBEELD HUIDIGE TOESTAND	22
3.3	INVENTARIS VAN BESTAANDE VERSTORINGEN VAN HET BODEMARCHIEF	23
3.4	OPMETINGSPLANNEN	24
4	BESCHRIJVING VAN DE ERFGOEDWAARDEN	25
5	VISIE OP TOEKOMSTIG BEHEER	26
5.1	VISIE	26
5.2	DOELSTELLINGEN	26
5.2.1	BEHOUD, HERSTEL, VERBETERING OF HERWAARDERING VAN DE ERFGOEDWAARDEN	26
5.2.2	HET GEBRUIK VAN HET ERFGOED AFSTEMMEN OP DE ERFGOEDWAARDEN	26
5.2.3	NEVENDOELSTELLINGEN	26
6	OPSOMMING VAN DE WERKZAAMHEDEN	27
6.1	RESTAURATIEWERKEN	27
6.1.1	EENMALIGE MAATREGELEN (BINNEN HET TIJDSBESTEK VAN DIT BEHEERSPLAN)	27
6.1.2	ONDERHOUD ERFGOEDELEMENTEN: WEDERKERENDE MAATREGELEN	28
6.2	OVERZICHT VAN DE WERKZAAMHEDEN	28
7	MANIER EN TIJDSTIP VAN OPVOLGING	33
7.1	RESTAURATIE – EENMALIGE WERKEN	33
7.2	ONDERHOUD – WEDERKERENDE MAATREGELEN	33
8	BIJLAGEN	34

0 INLEIDING

0.1 Doelstelling van het beheersplan

Het pand, herenhuis met koetshuis, was tot 2005 in gebruik als kantoor voor de belastingen van Tongeren waarna het leeg kwam te staan waardoor de bouwfysische en constructieve toestand erop achteruitging. Het pand was toe aan een dringende renovatie.

De panden worden momenteel gerestaureerd en herbestemd tot meerdere wooneenheden en een tandheelkundig groepspraktijk.

Het ontwerpdocument voor deze restauratie en herbestemming werd door het agentschap onroerend erfgoed inhoudelijk goedgekeurd.

De opmaak van een beheersplan is noodzakelijk om een vermindering van het verkooprecht voor de aankoop van een beschermd monument te bekomen.

0.2 Opbouw van het beheersplan

In hoofdstuk 1 wordt de (juridische) omkadering van het beheersplan verduidelijkt.

Het tweede hoofdstuk omvat de historische nota. Hierin zal er kort worden gekeken naar de ontstaansgeschiedenis van de gebouwen.

Daarna volgt de beschrijving van de historische evolutie van het gebouwencomplex aan de hand van diverse grondplannen, tekeningen en fotografisch materiaal.

De beschrijving van de huidige toestand van het gebouw en van de erfgoedwaarden volgen in hoofdstukken drie en vier. Hierin zitten zowel het bouwhistorisch onderzoek in situ, met aanduiding en beschrijving van de huidige toestand met referenties naar de originele bouwfasen, als de resultaten van de diverse materiaal-technische onderzoeken vervat.

Deze hoofdstukken vormen de basis voor het opmaken van de visie op het toekomstige beheer en de opsomming en verantwoording van de beheersmaatregelen die in hoofdstukken vijf en zes worden opgenomen.

Een overzicht voor de opvolging en evaluatie van deze beheersdoelstellingen volgt in hoofdstuk zeven.

Het achtste en laatste hoofdstuk bevat de bijlagen.

1 IDENTIFICATIE EN AFBAKING VAN HET BEOOGDE GEBIED

Benaming:	Herenhuis en omgeving
Adres:	Repenstraat 11 te 2800 Tongeren
Kadasternummer:	Tongeren Afd. 1, Sectie C, Nr 219N
Eigenaar van het onroerend goed:	[REDACTED] [REDACTED]
Beschermingsstatuut:	Beschermd als monument Herenhuis hoofdvolume bij MB van 21/11/2001 Vastgesteld als bouwkundig erfgoed Herenhuis bij MB 01/02/2018 Gelegen in de vastgestelde archeologische zone “Historische stadskern van Tongeren” bij MB van 19/06/2016
Juridische toestand:	Gewestplan Tongeren – Sint-Truiden RUP Centrum Tongeren – _Art. 4 Centrumgebied
Opdrachtgever:	[REDACTED] [REDACTED]
Ontwerper:	[REDACTED] [REDACTED]



Afb. 1 afbakening beheersplan

2 HISTORISCHE NOTA

2.1 Bouwhistoriek

2.1.1 Bescherminsbesluit (MB van 21/11/2001)

Dit Ministerieel Besluit vermeldt het volgende:

Beschermd monument

Herenhuis uit de tweede helft van de 19de eeuw, opgetrokken op het omstreeks 1840 nog steeds grotendeels onbebouwde blok tussen de Piepelpoel, Repenstraat, Sint-Catbarinastraat en Corversstraat, tussen het voormalige Agnetenklooster en de brouwerij Edelquell van de familie Arckens.

Waarden:

Laat-19de-eeuws enkelhuis van vijf traveeën en twee bouwlagen onder zadeldak. De bakstenen lijstgevel wordt grotendeels bepaald door een ensemble van gekoppelde, getoogde vensters met versierde tussenstijl en borstweringen. Een getoogde poort in de uiterst rechtse travee verleent toegang tot het pand. De gevel wordt verlevendigd door kalkstenen, houten en smeedijzeren sierelementen. De achtergevel is opgebouwd rond een licht geprononceerd risaliet met een groot rondboograam dat de traphal verlicht. Het huis is ingedeeld als een klassiek herenhuis, met een laterale entrée à sec, onderverdeeld in een inkomhal, een achthoekige vestibule en een achteruitgang. Haaks op de vestibule vertrekt een hal die het huis parallel met de straat in twee verdeelt en halverwege het huis in verbinding staat met een monumentaal trappenhuis. De ruimten aan de straatzijde zijn monumentaal afgewerkt als twee pronkvertrekken met houtsnijwerk in neorenaissance en neobarok. De vertrekken aan de tuinzijde zijn soberder. Het noordoostelijk gedeelte van het huis is ingericht als conciërge. Het schema van het gelijkvloers wordt hernomen op elke verdieping.

Beschermd Stadsgezicht

Ensemble van gebouwen met herenhuis, koetshuis en dienstgebouwen in L-vorm geschikt rond een voormalige tuin waarmee ze een onverbreekelijk geheel vormden ; interessante doorzichten naar het aanpalende Agnetenklooster.

2.1.2 Historische achtergrond

In februari 2019 werd een bouwhistorische evaluatie en inventarisatie van de erfgoedwaarden van het pand opgemaakt door Caroline Vandegehuchte van het studiebureau Monumentenzorg bvba. Daarnaast werd er in november 2020 een archeologienota opgemaakt door het archeologisch projectbureau ARON bvba, een studie van Inge Van de Staey, Elke Wesemael & Dirk Pauwels. Bevindingen en illustraties uit deze studies worden in dit hoofdstuk hernomen.

Vanaf de 15de eeuw lag nl. aan de zuidkant van het bouwblok met het projectgebied het Agnetenklooster, een slotklooster van de Franciscanessen

Van rechtstreeks belang voor het projectgebied is dat rond 1650 een lening wordt gesloten voor de bouw van een dormitorium, ten noorden van de kerk. Vermits de kerk quasi aansluit op de zuidrand van het projectgebied, kan deze slaapzaal enkel in het projectgebied hebben gelegen. Na de verkoop van het klooster in 1798 en de doorverkoop ervan in 1803 aan Van Der Maesen begint de gedeeltelijke afbraak van kloostergebouwen. De kerk valt in 1805 ten prooi aan de sloophamer, en Van Rechem vermoedt dat op dit moment ook misschien het dormitorium werd gesloopt. Hoedanook wordt van dit laatste gebouw niets meer vernomen.

Het huidige pand werd in 1874-1876 in opdracht van Ridder Oscar Joseph de Schaetzen (1836-1907) - volksvertegenwoordiger en lid van de gemeenteraad en van het schepencollege in Tongeren - gebouwd als woning voor hemzelf en zijn twaalf kinderen op de plek waar het dormitorium had gestaan. Drie van de vier muren van het voormalige dormitorium zijn tot op vandaag zichtbaar onder de buitenwanden van het huidige gebouw, met name in het zuiden, oosten en westen. Bij de bebouwing in de 19de eeuw werden aldus de zware natuursteen funderingen van het dormitorium van het Agnetenklooster hergebruikt.

Het geheel vormt een ensemble van hoofdgebouw, dienstgebouwen, koetshuis en tuin.

Het geheel doet sober aan en dankt zijn monumentaliteit grotendeels aan de omvang van het corpus. Het gebouw is eigenlijk een groot blok, waaraan als het ware architecturale sierelementen zijn opgedrongen, zonder dat er een balans met de structuur ontstond. Dezelfde rigiditeit kenmerkt de afwerking van het interieur. Hoewel grondplan en concentratie van de pronkruimten traditioneel kan worden genoemd voor deze klasse van huizen, lijkt één en ander niet echt in balans. Dit alles laat toe het gebouw te karakteriseren als een laat-19de-eeuwse, gestandaardiseerde, provinciale stijl woning.

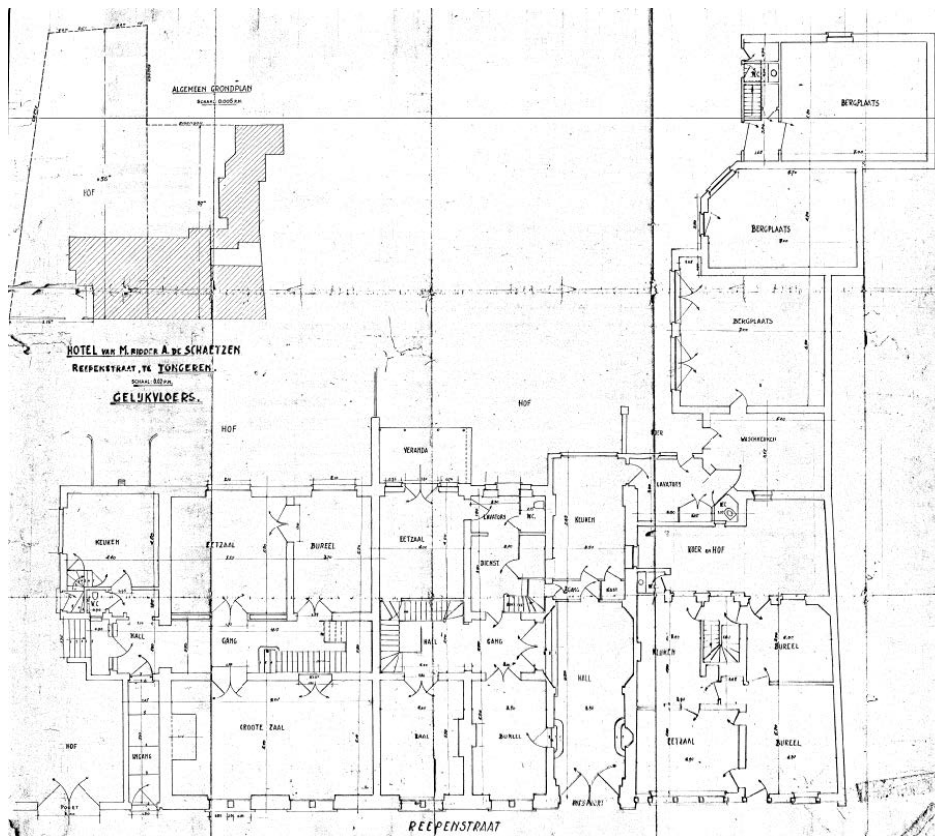


Afb. 2 Hotel Schaetzen. ©Studiebureau Monumentenzorg (d.d. 15/02/2019)

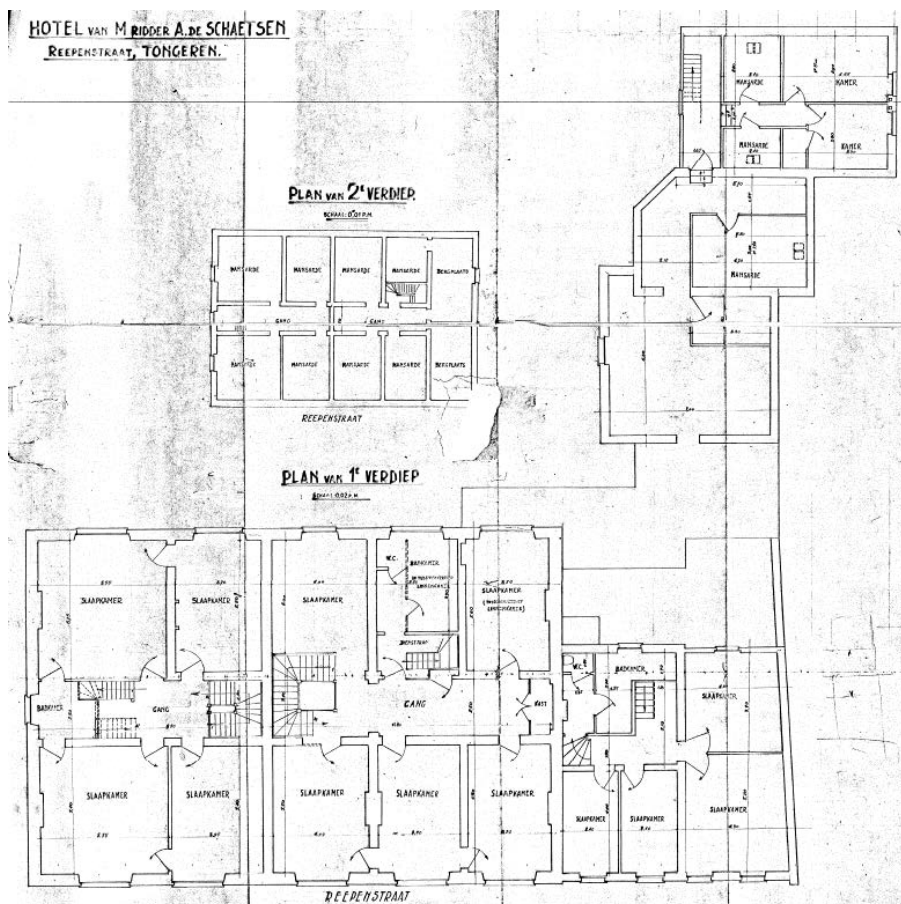
Na het overlijden van Ridder Oscar Joseph de Schaetzen in 1907 ging de eigendom van het pand over op zijn zoon Ridder Arnould de Schaetzen – tevens schepen van de Stad Tongeren. Hij was de laatste telg van de familie die het pand bezat alvorens het in 1948 werd verkocht aan de Belgische Staat.

Het gebouw werd vervolgens in gebruik genomen als kantoor voor de belastingen van Tongeren.

De oudste teruggevonden plannen van het pand dateren, afgaande op de toegevoegde datering in de linkerbovenhoek, van augustus 1910. Het betreft de verdeling van het gebouw in drie wooneenheden waarvan twee in het hoofdgebouw en één in de rechteraanbouw.

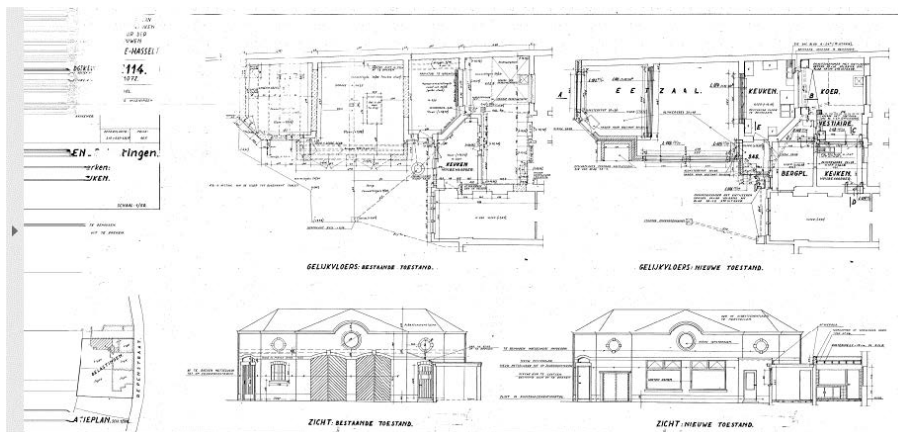


Afb. 3 Plantekening gelijkvloers Hotel van M., Ridder A. de Schaetzen (d.d. 29/08/1910)

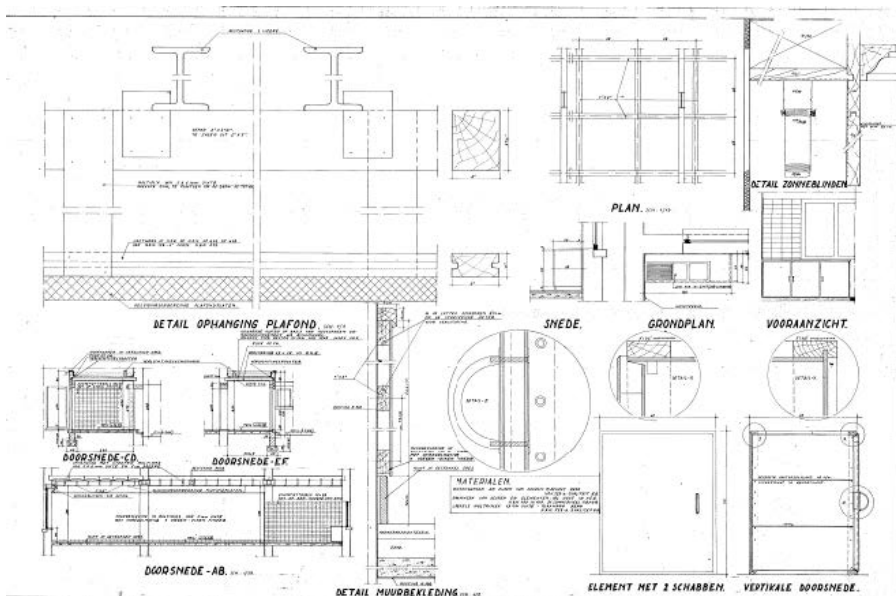


Afb. 4 Plantekening eerste en tweede verdiep Hotel van M., Ridder A. de Schaetzen (d.d. 29/08/1910)

Nieuwe aanpassingen werden doorgevoerd na de overname van het pand door de Belgische staat. In 1974 werden in opdracht van de regio der gebouwen plannen opgemaakt voor de verbouwing van het koetshuis tot refter en de aanbouw van een nieuw sanitair blok.

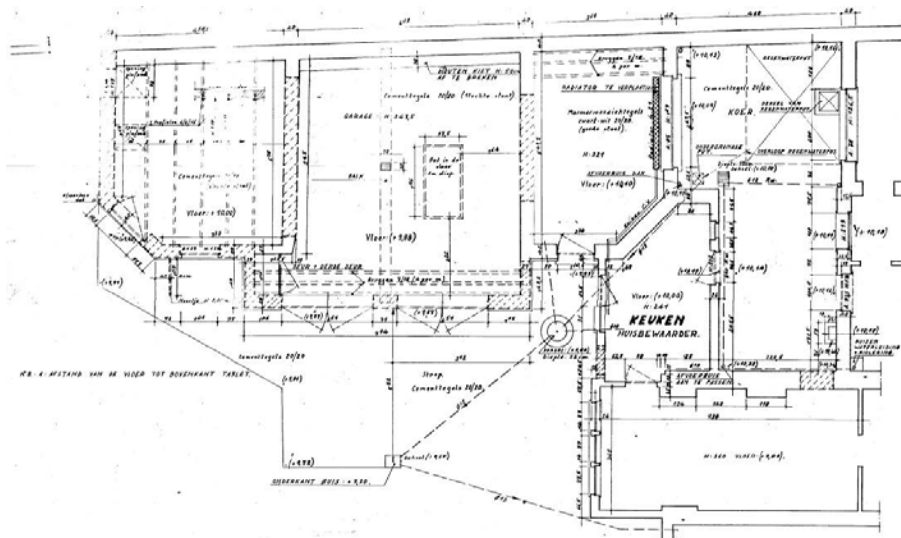


Afb. 5 Plan aanpassing van het koetshuis (vermoedelijk opgemaakt door architect A. Missotten d.d. 05/06/1974).



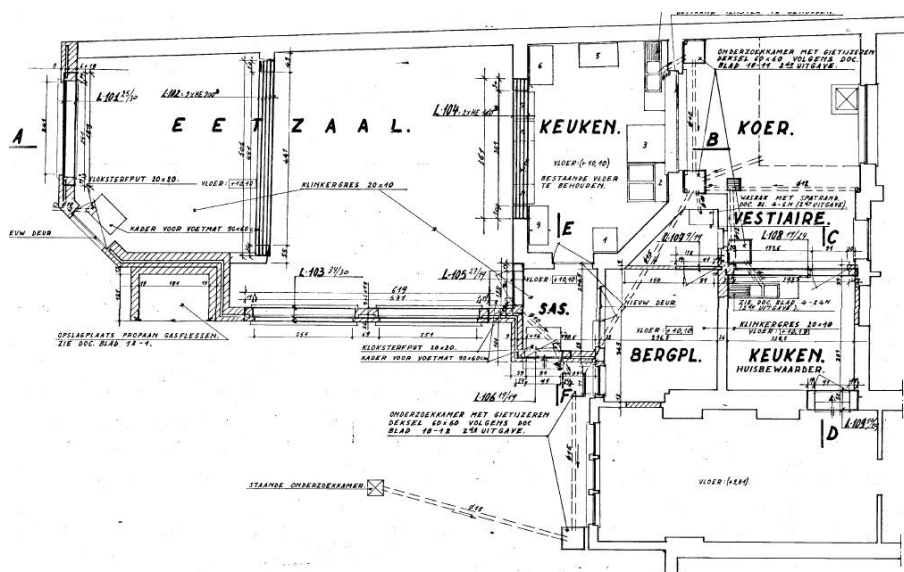
Afb. 6 Plan aanpassing van het koetshuis (vermoedelijk opgemaakt door architect A. Missotten d.d. 05/06/1974).

De bestaande garage met annex berggruimte alsook de erop aansluitende keuken van de huisbewaarder en de koer, die in het verlegde van de rechteraanbouw liggen, werden volledig aangepast.



Afb. 7 Plan aanpassing van het koetshuis (vermoedelijk opgemaakt door architect A. Missotten d.d. 05/06/1974) – detail bestaande toestand 1974

De scheidingswanden in het koetshuis werden verwijderd tot de vorming van een grote ruimte die werd ingevuld als refter en keuken. De voormalige keuken van de huisbewaarder werd omgevormd tot berging en vestiaire. Aan het koetshuis zelf werd aan de rechterzijde - tussen de nieuwe berging en de keuken - een bijkomend sas gebouwd. Aan de linkerzijde werd een sanitaire blok toegevoegd.



Afb. 8 Plan aanpassing van het koetshuis (vermoedelijk opgemaakt door architect A. Missotten d.d. 05/06/1974) – detail nieuwe toestand 1974

In 1982 werden nieuwe plannen opgemaakt van de verschillende verdiepingen in het hoofdgebouw, de linker- en rechteraanbouw. Deze plannen komen overeen met de toestand van het pand voorafgaand de huidige herbestemming van 2022.

SCH. 1/200



Het bureauonderzoek D/2020/12.651/109 werd uitgevoerd voor het gehele onderzoeksterrein, neemt een oppervlakte in van 1511 m2 en is kadastraal gekend als Tongeren, 1ste afdeling, sectie C, perceel 219N. De initiatiefnemer plant werkzaamheden aan een pand in het historisch stadscentrum van Tongeren (prov. Limburg), in vogelvlucht op ongeveer 220 m ten zuidoosten van de OLV-Basiliek. Gelegen langs de Repenstraat 11 dekt het projectgebied een volledig perceel met een totale oppervlakte van 1511 m2. De werkzaamheden omvatten de omvorming van het pand, gelegen tussen het Agnetenklooster aan de zuid- en de Edelquell-brouwerij aan de noordzijde, tot een wooneenheid. Hiertoe worden enkele recente aanbouwen afgebroken, een externe ruimte van 50 m2 gebouwd boven een bestaande kelder, en wordt de achterliggende open ruimte heraangelegd.

10

3 BESCHRIJVING EN INVENTARIS VAN DE ERFGOEDELEMENTEN BINNEN DE AFBAKENING – HUIDIGE TOESTAND

3.1 Bouwhistorisch en materiaal-technische beschrijving van het gebouw

3.1.1 Exterieur

Het gebouw vormt een ensemble van hoofdgebouw dienstgebouwen, koetshuis en tuin (tegenwoordig als parking ingericht) en verleent interessante doorzichten naar het aangrenzende beschermde Agnetenklooster.

Het betreft een laat-19de-eeuws enkelhuis van vijf traveeën en twee bouwlagen onder een zadeldak. De bakstenen lijstgevel wordt grotendeels bepaald door een ensemble van gekoppelde, getoogde vensters met versierde tussenstijl en borstweringen.



Afb. 10 straatgevel ©Studiebureau Monumentenzorg (d.d. 15/02/2019)

Een getoogde poort in de uiterst rechtse travee verleent toegang tot het pand. Boven de poort is een steen aangebracht met het familiewapen van de Schaetzen met ridderkroon.



Afb. 11 getoogde poort ©Studiebureau Monumentenzorg (d.d. 15/02/2019)

De gevel wordt verlevendigd door een kalkstenen plint, het sierlijke hang- en sluitwerk van de poort, een veelheid aan muurankers op twee verdiepingen, een fries, afgeboord met cordonlijsten en een zware kroonlijst, gestut door consoles.



Afb. 12 straatgevel ©Studiebureau Monumentenzorg (d.d. 15/02/2019)

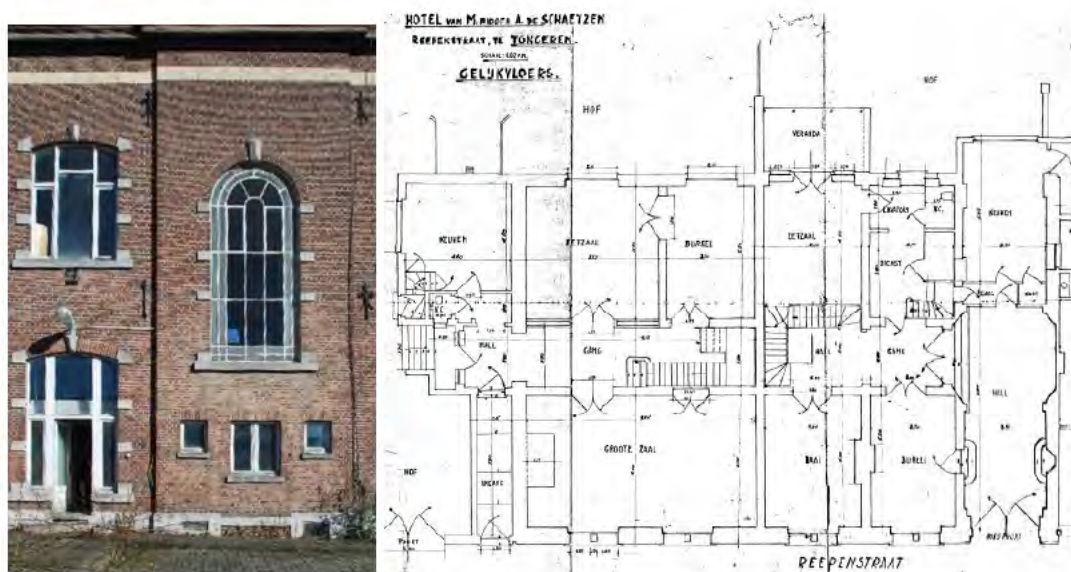
De achtergevel is opgebouwd rond een licht geprononceerde risaliet met een groot rondboograam dat de traphal verlicht. Aan weerszijden van dit risaliet zijn op twee niveaus telkens twee grote getoogde vensteropeningen voorzien.

De uiterst linkse, gelijkvloerse travée, in het verlengde van de poort, fungeerde oorspronkelijk als achteruitgang en is derhalve een weinig geprononceerd.



Afb. 13 achtergevel ©Studiebureau Monumentenzorg (d.d. 15/02/2019)

Ter hoogte van het licht geprononceerde risaliet bevond zich oorspronkelijk een veranda die vanaf de toenmalige eetzaal op het gelijkvloers toegankelijk was (cf. plan 1910 - Afb. 20).



Afb. 14 detail plantekening gelijkvloers Hotel van M., Ridder A. de Schaetzen (d.d. 29/08/1910)

Alle muuropeningen zijn afgewerkte kalkstenen lekdrempels en een omlijsting van bak- en kalksteen.
Ook hier wordt de gevel verlevendigd door een veelheid aan muurankers op twee verdiepingen.



Afb. 15 detail achtergevel ©Studiebureau Monumentenzorg (d.d. 15/02/2019)

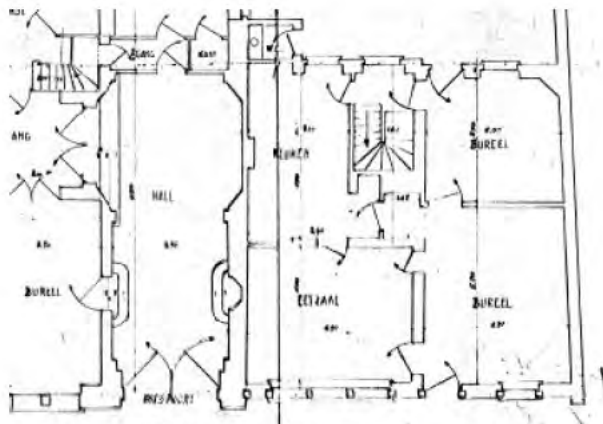
De zijgevels zijn niet bijzonder gestructureerd, maar zijn wel voorzien van ongeprononceerde getoogde vensters ter hoogte van de dwarse gangen en het mansardeverdiep. Ter hoogte van de nok zijn twee oculi voorzien.



Afb. 16 linker zijgevel ©Studiebureau Monumentenzorg (d.d. 15/02/2019)

Tegen de rechterzijgevel werd later een lager bijgebouw toegevoegd⁵. Het betreft een bakstenen constructie op kalkstenen plint bestaande uit vier traveeën en twee bouwlagen onder een zadeldak. Oorspronkelijk bevonden er zich op het gelijkvloers twee getoogde poortopeningen.

Afgaande op de plantekening van 1910 werden deze reeds aan het begin van de 20ste eeuw aangepast. Het plan toont hier nu drie vensteropeningen en een deuropening.



Afb. 17 detail plantekening rechter bijgebouw Hotel van M., Ridder A. de Schaetzen (d.d. 29/08/1910)

Tegenwoordig bevat de gevel vier rechthoekige vensteropeningen in een kalkstenen omlijsting met neuten en lekdrempels in cordon. Een speklaag verbindt bijkomend de twee rechtse vensters. De verdieping wordt opengemaakt door eenvoudige rechthoekige vensters met kalkstenen lekdrempels.



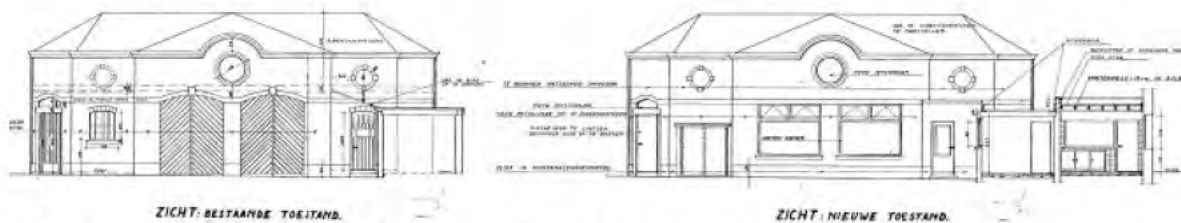
Afb. 18 rechter bijgebouw ©Studiebureau Monumentenzorg (d.d. 15/02/2019)

Een tweede constructie, tegen de linkerzijgevel, omvat een doorgang naar de kelder. Het betreft een eenvoudige bakstenen aanbouw. Begin 20ste eeuw bevond zich langs deze zijde de lange gang, die vanaf de straat toegankelijk was en uitkwam op een inkomhal.



Afb. 19 detail plantekening linker bijgebouw Hotel van M., Ridder A. de Schaetzen (d.d. 29/08/1910)

In de tuin, vlak bij de achteruitgang, bleef een koetshuis bewaard. Oorspronkelijk was dit een eenvoudig bakstenen gebouw met T-vormig grondplan, één bouwlaag hoog onder tentdaken in leien. De façade wordt bepaald door een vooruitstekend deel en twee vleugels met afgeschuinde hoeken, telkens verlicht door een oculus. Het centrale venster is gevat in een kalkstenen omlijsting, de laterale in een mergelstenen omlijsting. Het grootste gedeelte van het parement ging echter verloren door de aanpassing van het gebouw tot refter in 1974.



Afb. 20 Plan aanpassing van het koetshuis (vermoedelijk opgemaakt door architect A. Missotten d.d. 05/06/1974)

Het gebouw werd toen eveneens rechtstreeks in verbinding gezet met rechteraanbouw door de toevoeging van een ruimte op de bestaande uitbouw aan de achteruitgang en de achtergevel van de rechteraanbouw.
Aan het koetshuis zelf werd rechts vooraan een bijkomend sas gebouwd en aan de linkerzijde werd een sanitaire blok toegevoegd.



Afb. 21 koetshuis en bijgebouwen ©Studiebureau Monumentenzorg (d.d. 15/02/2019)

3.1.2 Interieur

Het huis is ingedeeld als een klassiek herenhuis, met een laterale entrée à sec, onderverdeeld in een inkomhal, een achthoekige vestibule en een achteruitgang.



Afb. 22 inkomhal en achthoekige vestibule ©Studiebureau Monumentenzorg (d.d. 15/02/2019)



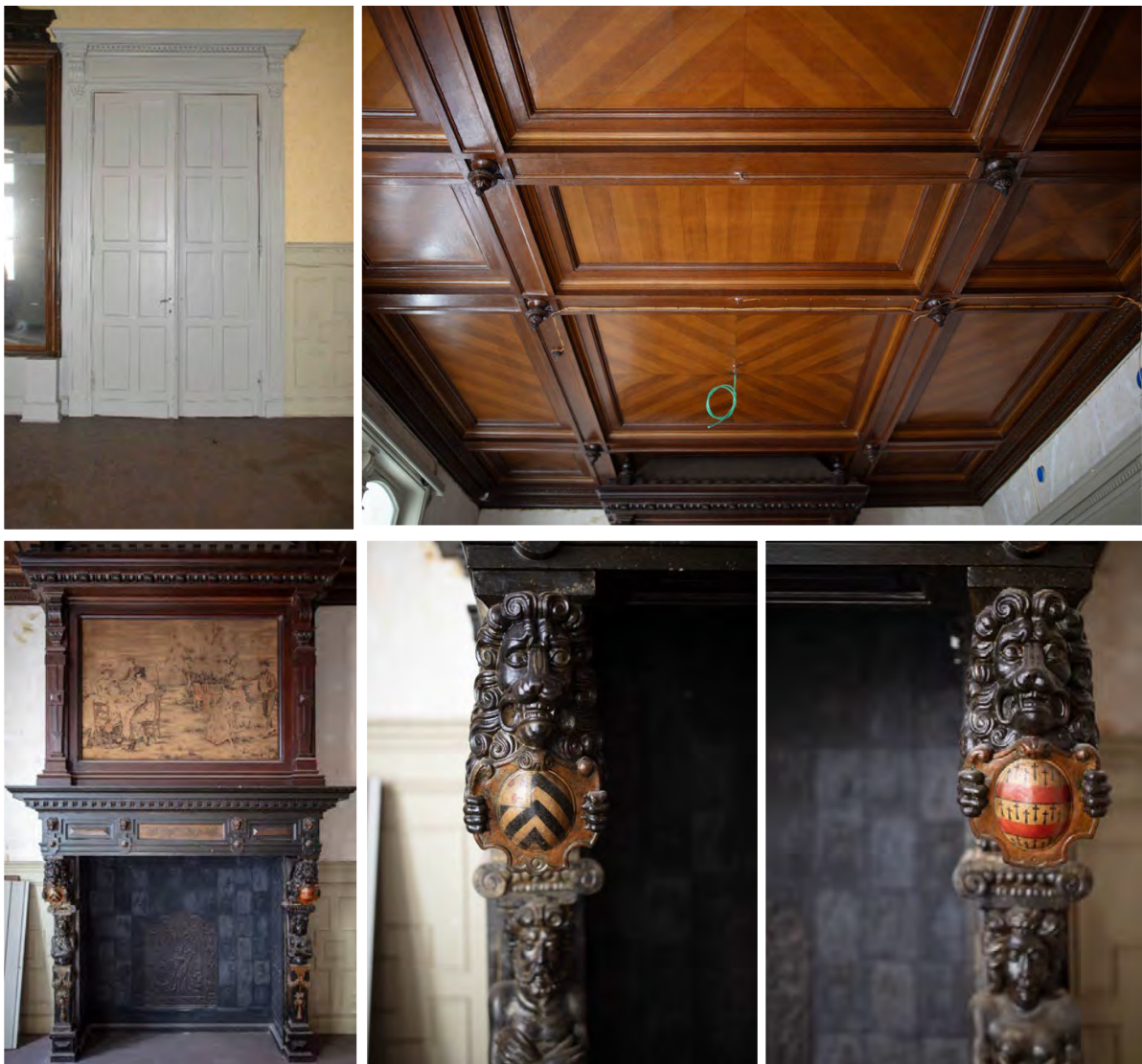
Afb. 23 ionische zuilen en achthoekige vestibule ©Jonas Van de Winkel (d.d. 11/05/2024)

Haaks op de vestibule vertrekt een hal die het huis parallel met de straat in twee verdeelt en halverwege het huis in verbinding staat met een monumentaal trappenhuis. Het interieur bewaart authentieke elementen, zoals vloeren, plafonds, binnenschrijnwerk en schouwen.

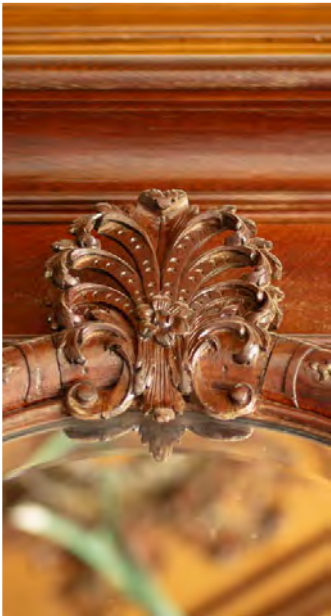


Afb. 24 centrale gang en detail deurlijst ©Studiebureau Monumentenzorg (d.d. 15/02/2019)

De ruimten aan de straatzijde zijn monumentaal afgewerkt als twee pronkvertrekken met houtsnijwerk in neorenaissance en neobarok. Op een monumentale schouw, afkomstig van Hof de Méan, een kasteelhoeve te Bolder, staan de familiewapens van de Schaetzen (links) en de Bellefroid (rechts) afgebeeld.



Afb. 25 neorenaissance pronkvertrek ©Jonas Van de Winkel (d.d. 11/05/2024)



Afb. 26 neobarok pronkvertrek ©Jonas Van de Winkel (d.d. 11/05/2024)

De vertrekken aan de tuinzijde zijn soberder. Het noordoostelijk gedeelte van het huis is ingericht als conciërgerie. Het schema van het gelijkvloers wordt hernomen op elke verdieping”.



Afb. 27 stukwerkplafond van de vertrekken aan de tuinzijde ©Jonas Van de Winkel (d.d. 11/05/2024)

De dienstrap vertrekt in de Office en doet alle bovenliggende verdiepingen aan tot en met de zolder.



Afb. 28 dienstrap ©Studiebureau Monumentenzorg (d.d. 15/02/2019)

Op de zolder zijn behalve de kapconstructies, geen bijzonderheden te benoemen. Het betreft een amalgaam aan spanten, kepers en andere dakonderdelen. De twee zolderruimten worden verlicht door een oculus in de zijgevels. Op de vloer liggen houten planken.



Afb. 29 zolder ©Studiebureau Monumentenzorg (d.d. 15/02/2019)

Het volledige gebouw, inclus de aanbouwen, is onderkelderd. De verschillende kelderruimten liggen aan weerszijden van een centrale gang die over de gehele verdieping doorloopt.

De kelders zijn vanaf het hoofdgebouw toegankelijk via een houten trap in de voormalige achteruitgang. Een tweede houten keldertrap vertrekt vanaf de rechteraanbouw.

De gangen en kelderruimten zijn grotendeels opgetrokken in baksteenmetselwerk en voorzien van troggewelven. Her en der werden stukken muur opgetrokken in natuursteen. Het merendeel van de wanden en plafonds zijn gewit. De vloeren zijn bekleed met een amalgaan aan tegels, o.a. vierkante en rechthoekige betontegels en bakstenen.

In de oost- west- en zuidmuren is de fundering van het voormalige dormitorium nog deels zichtbaar.



Afb. 30 Hotel Schaetzen, fotoreportage van de diverse kelderruimten

3.2 Nota schadebeeld huidige toestand

Betreffende deze gebouwen hebben we ondermeer volgende gebreken vastgesteld in 2020

Dak:

- de dakbedekking in asbestleien lekt op enkele plaatsen en is aan vervanging toe;
- de lood- en zinkaansluitingen zijn volledig verweerd;
- de zinken gootbekleding en afvoeren zijn volledig verweerd
- de houten dakgoot is op verschillende plaatsen ingerot;
- er is geen thermische dakisolatie aanwezig
- de houten gordingen, spanten en kepers zijn plaatselijk rot en te zwak gedimensioneerd
- de bakstenen schoorstenen zijn op verschillende plaatsen verpoederd en afgebrokkeld, het voegwerk is plaatselijk verweerd en uitgevallen, *de samenhang* van het metselwerk komt in het gedrang.
- op verschillende plaatsen op het dak groeien planten.

Gevels:

- het parement is algemeen vervuild, de kalk- en zandstenen elementen zijn donker tot zeer donker uitgeslagen;
- het voegwerk met grijze knipvoegen is plaatselijk verweerd en uitgevallen;
- tussen het hoofdgebouw en het koetshuis bevinden zich verschillende storende aanbouwen met een dakbekleding in bitumen;
- de verflaag op de smeedijzeren sierankers komt op sommige plaatsen los, op sommige plaatsen zijn de ankers zichtbaar aan het roesten

Buitenschrijnwerk:

- de verflaag op de dakgoot is op verschillende plaatsen afgebrokkeld waardoor het hout bloot komt te liggen;
- de verflaag op de houten en metalen raamprofielen is op verschillende plaatsen afgebrokkeld waardoor het hout of metaal bloot komt te liggen;
- de verflaag van het smeedijzeren sierwerk op de getoogde poort komt op verschillende plaatsen los

Interieur:

- het historisch kalkpleisterwerk op de wanden, zuilen en plafonds is aangetast en deels losgekomen;
- het schilderwerk op de muren en plafonds is algemeen afgebladderd;
- de technische installaties zoals de elektrische installatie, verwarming en sanitair zijn volledig verouderd;
- de houten plafonds in de pronkvertrekken zijn vervuild door elektriciteitsbekabeling in opbouw;
- de houten lambrisering in de pronkvertrekken toont op verschillende plaatsen deuken en krassen ten gevolge van stoten. Ter hoogte van de naden verspringt het houtsnijwerk licht;

3.3 Inventaris van bestaande verstoringen van het bodemarchief

De meest ingrijpende bodemverstoring in zowel horizontale als verticale zin die in het kader van de archeologienota kon worden vastgesteld, is het kelderniveau aangelegd bij de bouw van het herenhuis op het einde van de 19^{de} eeuw.

Voor de aanleg van deze ondergrondse ruimte aan de straatzijde, met een oppervlakte van ca. 350 m², werd vermoed dat de volledige ondergrond verstoord werd tot een diepte van ongeveer 2,50-2,80 m onder het huidige vloerniveau. De vier dormitoriummuren zijn echter nog gedeeltelijk zichtbaar onder de buitenwanden van het huidige gebouw, met name in het zuiden, oosten en westen. Bij de huidige bebouwing in de 19^{de} eeuw werden aldus de zware natuursteen funderingen van het dormitorium van het Agnetenklooster hergebruikt.

De kelder onder de aanbouw tegen de zuidgevel heeft een maximale oppervlakte van 43 m². Een bijkomende verstoring op deze plek is het hellend vlak naar de kelderpoort. Deze helling zet op 5 m van de achtergevel aan vanaf het huidige loopvlak en daalt geleidelijk over een lengte van ca. 3,5 m tot een kleine open ruimte van ca. 6 m² vóór de kelderpoort (4 x 1,5 m², Afb. 4 en 6).

Vanwege hun beperkte horizontale omvang vertegenwoordigen de funderingssleuven van de recentere aanbouwen een veel beperktere vorm van bodemverstoring. De dimensies hiervan zijn niet gekend: zij zullen waarschijnlijk ca. 40 cm breed zijn, hun verticale impact kan op 80-100 cm worden geschat.

De aanleg van de huidige verhardingen rondom de gebouwen zal met een diepte van ca. 40 -50 cm een beperkte impact op de ondergrond hebben gehad, voor zover dit al niet in verstoorde grond gebeurde.

Een ander type bodemverstoring dat tijdens de terreininspectie kon worden vastgesteld zijn nutsvoorzieningen onder de verharding het terrein achter en naast het hoofdgebouw. In de klinkerverharding achter het hoofdgebouw liggen regelmatig verspreid een zevental putdeksels en zijn ook rioleringsdeksels vastgesteld. Ook tussen de oprit en de zuidgevel van het hoofdgebouw moet minstens één collectorput met bijhorende toe-/afvoer zijn aangelegd. Bovendien verdeeld over het achterliggende parkeerterrein werden zeven putdeksels opgemerkt.

Tenslotte wordt in de archeologienota gesteld dat de ruimte achter het hoofdgebouw initieel een tuin was. Een postkaart van rond 1900 toont hier duidelijk de ruïnen van een aantal hoge bomen. Indien in het verleden bij de verwijdering van deze bomen ook is overgegaan tot een uitgraving van de stronken, dan heeft dit waarschijnlijk aanleiding gegeven tot een enkele grotere vergravingen.

Bij het Kabel- en Leidingen Informatie Portaal (KLIP) werd informatie opgevraagd over de in het plangebied aanwezige nutsleidingen (Afb. 10). Hieruit blijkt dat het terrein langs de straatzijde wordt doorkruist door een buiten gebruik gestelde telecommunicatiekabel. In het noorden is een telecommunicatieleiding aanwezig (Proximus). In de zuidoosthoek bevindt zich verder een waterleiding (De Watergroep). De overige leidingen zijn aanwezig langs de straat, ten oosten van het projectgebied en worden verder niet besproken.



Afb. 31 Overzicht aanwezige nutsleidingen op het onderzoeksterrein (Bron: KLIP, digitaal plan, dd 02/10/2020, aanmaakschaal 1.250)

3.4 Opmetingsplannen

De opmetingsplannen zijn terug te vinden in bijlage.

4 BESCHRIJVING VAN DE ERFGOEDWAARDEN

Het herenhuis is beschermd als monument:

Herenhuis uit de tweede helft van de 19de eeuw, opgetrokken op het omstreeks 1840 nog steeds grotendeels onbebouwde blok tussen de Piepelpoel, Repenstraat, Sint-Catbarinastraat en Corversstraat, tussen het voormalige Agnetenklooster en de brouwerij Edelquell van de familie Arckens.

Waarden:

Laat-19de-eeuws enkelhuis van vijf traveeën en twee bouwlagen onder zadeldak. De bakstenen lijstgevel wordt grotendeels bepaald door een ensemble van gekoppelde, getoogde vensters met versierde tussenstijl en borstweringen. Een getoogde poort in de uiterst rechtse travee verleent toegang tot het pand. De gevel wordt verlevendigd door kalkstenen, houten en smeedijzeren sierelementen. De achtergevel is opgebouwd rond een licht geprononceerd risaliet met een groot rondboograam dat de traphal verlicht. Het huis is ingedeeld als een klassiek herenhuis, met een laterale entrée à sec, onderverdeeld in een inkomhal, een achthoekige vestibule en een achteruitgang. Haaks op de vestibule vertrekt een hal die het huis parallel met de straat in twee verdeelt en halverwege het huis in verbinding staat met een monumentaal trappenhuis. De ruimten aan de straatzijde zijn monumentaal afgewerkt als twee pronkvertrekken met houtsnijwerk in neorenaissance en neobarok. De vertrekken aan de tuinzijde zijn soberder. Het noordoostelijk gedeelte van het huis is ingericht als conciërge. Het schema van het gelijkvloers wordt hernomen op elke verdieping.

Het ensemble van gebouwen met herenhuis, koetshuis en dienstgebouwen in L-vorm is geschikt rond een voormalige tuin waarmee ze een onverbreekelijk geheel vormden en is beschermd als stadsgezicht. Interessante doorzichten naar het aanpalende Agnetenklooster.

5 VISIE OP TOEKOMSTIG BEHEER

5.1 Visie

Bij de beoogde werken wordt het 19^{de}-eeuwse herenhuis gerestaureerd met respect voor de erfgoedwaarden en herbestemd. Het gelijkvloers kan gebruikt worden als groepspraktijk voor mondzorg of andere vrije beroepen. De verdiepingen worden ingericht tot vier woongelegenheden. De ouders van consoorten Van de Winkel gaan zelf een woongelegheden bewonen, de andere wooneenheden worden verhuurd. De woongelegenheden worden ontsloten via een gelijkvloerse inkomhal op de binnenplaats op de plek waar de voormalige veranda stond.

De pronkvertrekken op het gelijkvloers worden in hun originele staat behouden en zullen dienst doen als vergader-/ en eetruimten bij de groepspraktijk.

Het koetshuis wordt herbestemd tot een gezinswoning met respect voor de erfgoedwaarden en zal bewoond worden door een één van de bouwheren. Bijgebouwen worden zoveel mogelijk verwijderd om het ensemble terug te brengen naar de oorspronkelijke inplanting. Elke woongelegheden beschikt over een ruime woonkamer met open keuken, een ruime droge en natte berging, een toilet, één of meerdere badkamers, één of twee slaapkamers en een individueel terras.

De voormalige tuin die momenteel verhard is wordt heraangelegd tot parkeergelegenheid met aandacht voor voldoende groene elementen om het idee van de voormalige tuin voldoende uiting te geven.

5.2 Doelstellingen

5.2.1 Behoud, herstel, verbetering of herwaardering van de erfgoedwaarden

Deze doelstelling omvat het materiële behoud, herstel, verbetering of herwaardering van de waardevolle erfgoedelementen en dit met respect voor de bouwkundige context met in eerste instantie het conserveren en waar nodig restaureren van de beschermende buitenschil van het gebouw (dak, gevels, buitenschrijnwerk), de afbraak van alle niet originele bijgebouwen en vervolgens ook de aanpak van de bouwtechnische en bouwtechnische problemen (zouten, houtaantasting ...), alsook frequent onderhoud.

In het kader van de stedenbouwkundige aanvraag werd door Onroerend Erfgoed de archeologienota met ID <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/16769> en onderwerp Vooronderzoek Tongeren, Repenstraat 11 bekrachtigd op 12/12/2020.

5.2.2 Het gebruik van het erfgoed afstemmen op de erfgoedwaarden

De panden worden gerestaureerd en herbestemd tot woongelegenheden met een gelijkvloers voor vrije beroepen. Het ontwerpdocument voor deze restauratie werd inhoudelijk goedgekeurd door het agentschap onroerend erfgoed.

5.2.3 Nevendoelstellingen

Om de gebouwen geschikt te maken voor multifunctioneel gebruik kunnen eventueel volgende beheeropties worden genomen:

Toevoegingen en ingrepen:

Hedendaagse aanvullingen of ingrepen kunnen worden gedaan in functie van de noodzakelijkheid op het vlak van onder meer stabiliteit, ontsluiting, historische relevantie, inhoudelijke verbanden, omkadering of leesbaarheid. Al deze 'herstellende' ingrepen dienen in overeenstemming te zijn met de 'ziel' van het gebouw en hebben zodoende tot doel de oorspronkelijke waarde en uitstraling die het historische gebouw had, terug sprekend tot zijn recht te laten komen, terwijl ook het functioneren zo optimaal mogelijk wordt gemaakt. De ingrepen verlenen nieuwe impulsen aan het erfgoed en creëren een regenererende kracht. Nochtans dienen ze te getuigen van bescheidenheid t.o.v. de historische ruimte. Ze moeten een zekere vanzelfsprekendheid hebben en gebeuren bij voorkeur met sobere materialen, in licht aanvoelende constructies. Er dient te worden gezocht om met goed gekozen sobere, hedendaagse ingrepen het monument aan te passen aan de huidige eisen en zijn nieuwe gebruik.

Isolaties:

In functie van een zuinig energiebeheer kunnen thermische isolaties worden geïntegreerd in het dak, de buitengevels en de gelijkvloerse vloerbouw.

Technische installaties:

Bij de keuze van de nieuwe technische installaties voor het gebouw wordt uitgegaan van een laag energieverbruik, onderhoudsvriendelijkheid, flexibiliteit, reversibiliteit, een sobere vormgeving, gebruiksvriendelijkheid, comforteisen betreffende temperatuur, luchtkwaliteit en lichtsterkte ...

6 OPSOMMING VAN DE WERKZAAMHEDEN

6.1 Restauratiewerken

6.1.1 Eenmalige maatregelen (binnen het tijdsbestek van dit beheersplan)

EXTERIEUR

- restauratie van daken met inbegrip van dakgoten
- reiniging en restauratie van buitenmuren in baksteen en natuursteen
- ijzerbehandeling van muurankers, leuning en hekwerken
- Restauratie van het houten buitenschrijnwerk (ramen - poort - kroonlijst)
- lokaal reconstrueren van verdwenen of gebroken gevelelementen in natuursteen
- behoud van originele ramen aan de straatzijde en vervangen van alle overige vervallen ramen door nieuw buitenschrijnwerk conform goedgekeurd ontwerpdocument.
- afbraak van niet originele bijgebouwen
- Integratie van thermisch glas in houten en stalen buitenschrijnwerk

INTERIEUR - HAL

- herstel van het oorspronkelijk volume van de koetsdoorgang: verwijderen van een bijgebouw + verwijderen van tussenwanden en tussenverdiep
- verwijderen van de loketten
- herstel van gebreken aan het pleisterwerk:
 - o herstel van zuilen, de ionische kapitelen moeten lokaal gereconstrueerd worden op de plaatsen waar een tussenwand heeft gestaan.
 - o herstel van het geprofileerde stucwerk aan de plafonds.
 - o herstel van plafonds in vlak stucwerk
 - o herstel van wanden in vlak stucwerk
- reinigen van de vloer in dambordpatroon.
- herstel van gebreken aan het schrijnwerk: toegangspoort + decoratieve deurlijsten
- schilderwerken:
 - o decoratieve deurlijsten
 - o plafonds, zuilen en wanden (stucwerk)
 - o toegangspoort

INTERIEUR - PRONKVERTREKKEN

- reiniging en herstel van gebreken aan het schrijnwerk: decoratieve deurlijsten, lambrisering, ionische zuilen, decoratieve spiegel lijst, decoratieve elementen van beide schouwen en ramen
- reiniging en herstel van het cassetten plafond en het decoratief uitgewerkte houten plafond
- vervangen van het vliesbehang
- reinigen van de monumentale schouw
- reinigen van de smeedijzeren haardplaat

INTERIEUR - OVERIGE

- conserveren van de beschermde diensttrap
- opruimen van de kelders, vrij maken van de funderingsmuren van het voormalige dormitorium

6.1.2 Onderhoud erfgoedelementen: wederkerende maatregelen

EXTERIEUR

- regelmatig nazicht van de dakbedekking en aansluitingen. Bij voorkeur gebeurt deze controle jaarlijks na de herfst of na hevig stormweer. Kleine gebreken worden best dadelijk hersteld.
- regelmatig nazicht van goten en afvoeren inclusief reiniging, controle van de soldeernaden en herstelling van kleine gebreken.
- onderhoudsschilderwerk van houten boordplanken en buitenschrijnwerk.
- onderhoudsschilderwerk van decoratieve muurankers.
- onderhoudsschilderwerk van dakgoten.
- onderhoud en oliesmering van opengaande ramen en deuren.

INTERIEUR

- periodiek onderhoud van de verschillende ruimten (reinigen en opruimen).
- periodiek onderhoud van de interieurelementen:
 - o nazicht en controle van de houten onderdelen op de aanwezigheid van schimmels en houtborende insecten en deze behandelen indien nodig.
 - o reinigen van de schouwen in de pronkvertrekken
- schilder en/of verniswerken.
- periodiek onderhoud van de vloeren (controle op stabiliteit, verzakkingen, barsten).
- periodiek onderhoud van het buitenschrijnwerk (reiniging).

6.2 Overzicht van de werkzaamheden

Aard der werken		Eenmalig	Terugkerend (fasering/timing)	Vrijstelling toelating
Restauratiewerken				
Eenmalige maatregelen (binnen het tijdsbestek van dit beheersplan)				
Exterieur				
	Restauratie van daken met inbegrip van dakgoten	X		
	Reiniging en restauratie van buitenmuren in baksteen en natuursteen - reinigen van gevelvlakken, dorpels en dekstenen - verwijderen van kleine elementen (nagels, kstroomkabels, bevestigingen) - lokaal hervoegen	X		
	IJzerbehandeling van muurankers, leuning en hekwerken	X		
	Restauratie houten buitenschrijnwerk	X		
	Lokaal reconstrueren van verdwenen of gebroken gevelelementen in natuursteen	X		
	Behoud van originele ramen aan de straatzijde en vervangen van alle overige vervallen ramen door nieuw buitenschrijnwerk conform goedgekeurd ontwerp dossier.	X		
	Afbraak van niet originele bijgebouwen	X		
	Integratie van thermisch glas in houten en stalen buitenschrijnwerk	X		
Interieur - Hal				
	Herstel van het oorspronkelijk volume van de koetsdoorgang: verwijderen van een bijgebouw + verwijderen van tussenwanden en tussenverdiep	X		
	Verwijderen van de loketten	X		
	Herstel van gebreken aan het pleisterwerk: zuilen, de ionische kapitelen moeten lokaal gereconstrueerd worden op de plaatsen waar een tussenwand heeft gestaan.	X		
	Herstel van gebreken aan het pleisterwerk: geprofileerde stucwerk aan de plafonds	X		
	Herstel van gebreken aan het pleisterwerk: plafonds in vlak stucwerk	X		
	Herstel van gebreken aan het pleisterwerk: wanden in vlak stucwerk	X		
	Herschilderen van de decoratieve deurlijsten	X		
	Herschilderen van plafonds, zuilen en wanden (stucwerk)	X		
	Herschilderen van de toegangspoort	X		
	Reinigen en lokale herstellingen aan de vloer in dambordpatroon	X		

Interieur - Pronkvertrekken				
	Verwijderen van vervuilende elementen in de pronkvertrekken (elektriciteit en verlichting in opbouw, verwarmingselementen, nagels, haken en beugels)	X		
	Reiniging en herstel van gebreken aan het schrijnwerk: decoratieve deurlijsten, lambrisering, ionische zuilen, decoratieve spiegel lijst, decoratieve elementen van beide schouwen en ramen	X		
	Reiniging en herstel van het cassetten plafond en het decoratief uitgewerkte houten plafond	X		
	Vervangen van het vliesbehang	X		
	Reinigen van de monumentale schouw	X		
	Reinigen van de smeedijzeren haardplaat	X		
Interieur - Overige				
	Herstel van gebreken aan het schrijnwerk: vernieuwing van de binnendeuren	X		
	conserveren van de beschermde diensttrap	X		
	Opruimen van de kelders, vrij maken van de funderingsmuren van het voormalige dormitorium	X		
Onderhoud erfgoedelementen: wederkerende maatregelen				
Exterieur				
	Dakbedekking en dakaansluitingen		2x/jaar volgens noodzaak	X X
	Dakgoten en dakafvoeren		2x/jaar 2x/jaar volgens noodzaak	X X X
	Onderhoudsschilderwerk van houten boordplanken en buitenschrijnwerk		+/- iedere 15 jaar +/- iedere 15 jaar	X
	Onderhoudsschilderwerk van decoratieve muurankers		+/- iedere 15 jaar ifv slijtage	X
	Onderhoudsschilderwerk van dakgoten		+/- iedere 15 jaar ifv slijtage	X
	Onderhoud en oliesmering van opengaande ramen en deuren		+/- jaarlijks	X
Interieur				
	Periodiek onderhoud van de verschillende ruimten (reinigen en opruimen).		Volgens noodzaak	X
	Periodiek onderhoud van de interieurelementen: nazicht en controle van de houten onderdelen op de aanwezigheid van schimmels en houtborende insecten en deze behandelen indien nodig.		Jaarlijks	X

	Onderhoudsschilderwerk van binnenschrijnwerk, muren en plafonds die erfgoedwaarden hebben en bij de erfgoedelementen zijn opgenomen - In dezelfde kleuren - In andere kleuren		+/- iedere 15 jaar +/- iedere 15 jaar	X
	Periodiek onderhoud van de vloeren (controle op stabiliteit, verzakkingen, barsten)		Jaarlijks	X
	Periodiek onderhoud van het buitenschrijnwerk (reiniging)		Volgens noodzaak	X
Interieur				
	Zie bijgevoegde detaillijst met "verplichte controles"		Zie detaillijst	X

VERPLICHTE CONTROLES VOOR GEBOUWEN

Elektriciteit	Type	Periodiciteit	Wie	Wetgeving
Hoogspanning	gelijkvormigheidscontrole	verplicht	E.O.	AREI
	periodieke controle	1 jaar	E.O.	AREI
	relais test	2 jaar	E.O.	Assuralia (*)
Laagspanning	gelijkvormigheidscontrole	verplicht	E.O.	AREI
	periodieke controle	5 jaar	E.O.	AREI
	periodieke controle	1 jaar	E.O.	Assuralia (*)

(*) indien geëist door de verzekeraar van het gebouw

Personenliften	Type	Periodiciteit	Wie	Wetgeving
Personenliften	gelijkvormigheidscontrole	CE certificaat	—	KB10.08.98
	periodieke controle	3 maand	EDTC	KB09.03.03
		6 maand	EDTC	KB09.03.03
	risicoanalyse	15 jaar	EDTC	KB09.03.03 KB10.12.12
Brandveiligheid	Type	Periodiciteit	Wie	Wetgeving
Bliksemafleider	gelijkvormigheidscontrole	verplicht	EDTC	AREI
	periodieke controle	1 jaar	EDTC	AREI
Branddetectie	gelijkvormigheidscontrole	verplicht	EDTC	ARAB
	periodieke controle	1 jaar	EDTC	ARAB
Noodverlichting	gelijkvormigheidscontrole	verplicht	EDTC	ARAB
	periodieke controle	1 jaar	EDTC	ARAB
	periodieke controle	2 jaar	EDTC / E.T.	BVR

E.O.: Erkend Organisme

EDTC: Externe Dienst voor Technische Controle

E.T.: Erkend Techniker vlg. wetgeving

7 MANIER EN TIJDSTIP VAN OPVOLGING

7.1 Restauratie – eenmalige werken

Na de voorlopige oplevering wordt een restauratieverslag opgemaakt door de architect/opdrachthouder en overhandigd aan het agentschap Onroerend Erfgoed.

In het dossier zijn volgende punten opgenomen:

- De werfverslagen, pv van oplevering en nota's over het verloop der werken
- Een fotorapportage van vóór, tijdens en na de werken
- De productfiches van de gebruikte materialen
- De resultaten van de onderzoeken, analyses en controles
- Een lijst van de uitvoerders
- De as-built plannen en attesten
- De richtlijnen voor verder beheer en onderhoud

7.2 Onderhoud – wederkerende maatregelen

De verdere evaluatie van de gebouwen zal op regelmatige basis gebeuren.

Het agentschap Onroerend Erfgoed wordt per schrijven voor deze evaluatie uitgenodigd.

Indien tijdens de controles gebreken worden vastgesteld, zullen de nodige werken worden uitgevoerd.

Indien nodig wordt vooraf een toelating voor de herstellingswerken gevraagd.

Alle toekomstige onderhoudswerken zullen bijgehouden worden in een onderhoudsregister met gegevens (foto's, nota's) over deze werken en eventuele herstellingen. Datum, plaats waar herstelling is uitgevoerd, herstelmaterialen en contactgegevens van wie de herstelling uitvoerde ... worden telkens genoteerd op een voortgangsrapport.

Foto's voor, tijdens en na de werken worden toegevoegd.

8 BIJLAGEN

Bijlagen	Niet van toepassing	Bijgevoegd
Perimeter van gebied waarvoor beheersplan wordt opgemaakt (met schaal en N-pijl)		Hoofdstuk 1
Lijst van geplande werkzaamheden		Hoofdstuk 6
Lijst van handelingen waarvan de uitvoering vrijgesteld zal zijn van toelating		Hoofdstuk 6
Lijst van ZEN-erfgoed met aanduiding op kaart	NVT	
Lijst van open erfgoed met aanduiding op kaart	NVT	
Lijst van ontsluitingswerken voor open erfgoed	NVT	
Lijst van werken aan bomen en struiken waarvoor toelating nodig is	NVT	
Lijst van cultuurgoederen	NVT	
Lijst van geplande werkzaamheden aan een orgel dat dateert van na de Eerste Wereldoorlog	NVT	
Extra bijlagen		
Ministeriële besluiten van de bescherming		Bijlage 8.1
Fotoreportage		Bijlage 8.2
Archeologienota		Bijlage 8.3
Opmetingsplannen		Bijlage 8.4