

BEHEERSPLAN ONROEREND ERFGOED

‘Rentmeestershuis’ te Zepperen (Sint-Truiden)



Ligging: **SINT-TRUIDEN, Zepperen, Zepperen-Dorp 12.**

Beheersplan opgemaakt door: Willem Driesen

Opdrachtgever: Francine Fannes-Gilissen



Ca. 1980

 = begrenzing beheersplan

 **N** schaal : zie p. 6

INHOUDSTAFEL

1. Identificatie

1.1. Dubbele bescherming	4
1.2. Eigenaars	4
1.3. Opdrachtgever en ontwerper	4
1.4. Datum indiening	4

2. Historische nota

2.1. Kerksite en archeologie	8
2.2. De benaming rentmeestershuis	9
2.3. Ouwercx	10
2.4. Van Hamont	13
2.5. Coart	15
2.6. Gilissen	16
2.7. Tijdslijn	21

3. Inventarisatie huidige toestand

3.1. Aanlegvorm en oriëntatie	23
3.2. Voorerf	25
3.3. Binnenerf	27
3.4. Gebouwen details	28
3.6. Poortgebouwtje	29
3.7. Stallingenvleugel	31
3.8. Woonhuis	36
3.9. Verbindingsgebouwtje	46
3.10. Voormalige schuur	47
3.11. Recente volumes	48

4. Erfgoedwaarden

4.1. Inleiding	49
4.2. Beeldbepalende waarde	50
4.3. Ensemblewaarde	50
4.4. Historische waarde	51
4.5. Kunst- en bouwhistorische waarde	51
4.6. De erfgoedkenmerken- en elementen	52

5. Beheersvisie en doelstellingen

5.1. Beheersvisie	53
5.2. Beheersdoelstellingen	54

6. Maatregelen

Tabel	57
-------	----

7. Opvolging en evaluatie

7.1. Dringende instandhouding	60
7.2. Rapportering	60

8. Extra toevoegingen

Bijlage 1.	62
------------	----

1. IDENTIFICATIE

1.1. Dit beheersplan wordt opgemaakt omwille van de **dubbele bescherming** van dorpsgezicht Zepperen en Rentmeesterswoning in 1983, zoals voorzien in het Onroerenderfgoeddecreet van 2013 met besluiten en latere wijzigingen. Het plan omvat de beschermde delen: stallingenvleugel met poorttoren uit de 17^{de} eeuw en woning uit de 18^{de} eeuw.

De bescherming als monument maakt deel uit van de bescherming van kerkhofmuur met inrijpoort, pastorie Sint-Genovevaparochie, rentmeestershuis en hun omgeving (BVE 28-07-1983, BS 14-01-1984, ID 1944, OL 001160, 4.02/71053/117.1). De gelijktijdige bescherming als dorpsgezicht omvat de al genoemde monumenten en hun onmiddellijke omgeving. De laatromaanse en laatgotische Sint-Genovevakerk werd eerder als monument beschermd bij KB van 19-01-1935.

In het plan bij het beschermingsbesluit 1983 is ook 676d opgenomen, de arcering betreft oude stallingen, toren en het volledige woonhuis. Niet de vroegere schuur, de recentere varkensstallen, de garage aangebouwd voor de oude stallingen en recente uitbouw voor fruitteelt en berging.

1.2. Eigenaars:

- Francine Gilissen (stallingen en poort, westgedeelte woonhuis, 676e)
- Vera Gilissen (oostgedeelte woonhuis, 676f (afsplitsing van 676d met 676g)).

Beide eigenaars hebben hun inbreng gehad in overleg, met mekaar en met de ontwerper, en het beheersplan gevalideerd.

1.3. Opdrachtgever : Francine Gilissen (zie boven)

Ontwerper: Willem Driesen, Sint-Genovevaplein 19, 3800 Sint-Truiden, lic. kunstwetenschappen en archeologie KUL 1980.

1.4. Datum ter goedkeuring ingediend: 27.09.2018.



Beschermingen op het rond het Sint-Genovevaplein Zepperen Sint-Truiden (Bron: Onroerenderfgoedportaal Vlaamse Overheid)

Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap
RIJKSDIENST voor MONUMENTEN-en LANDSCHAPSZORG

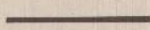
Besluit van de Executieve tot bescherming van
monumenten en stads- en dorpsgezichten

Provincie: Limburg
Gemeente: Sint-Truiden (Zepperen) 9^e Afd.
Dossier nr.: 2955

Plan nr.: 1/1
Ref.: V.L.

Omschrijving: Dorpskern met ondermeer:
- de kerkhofmuur met inrijpoort.
- de pastorie, Kerkstraat 14.
- het rentmeestershuis, Kerkstraat 1.

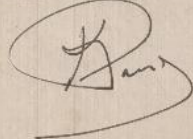
Monument: 

Dorpsgezicht: 

Sectie: C-2^e blad
Schaal: 1/2500

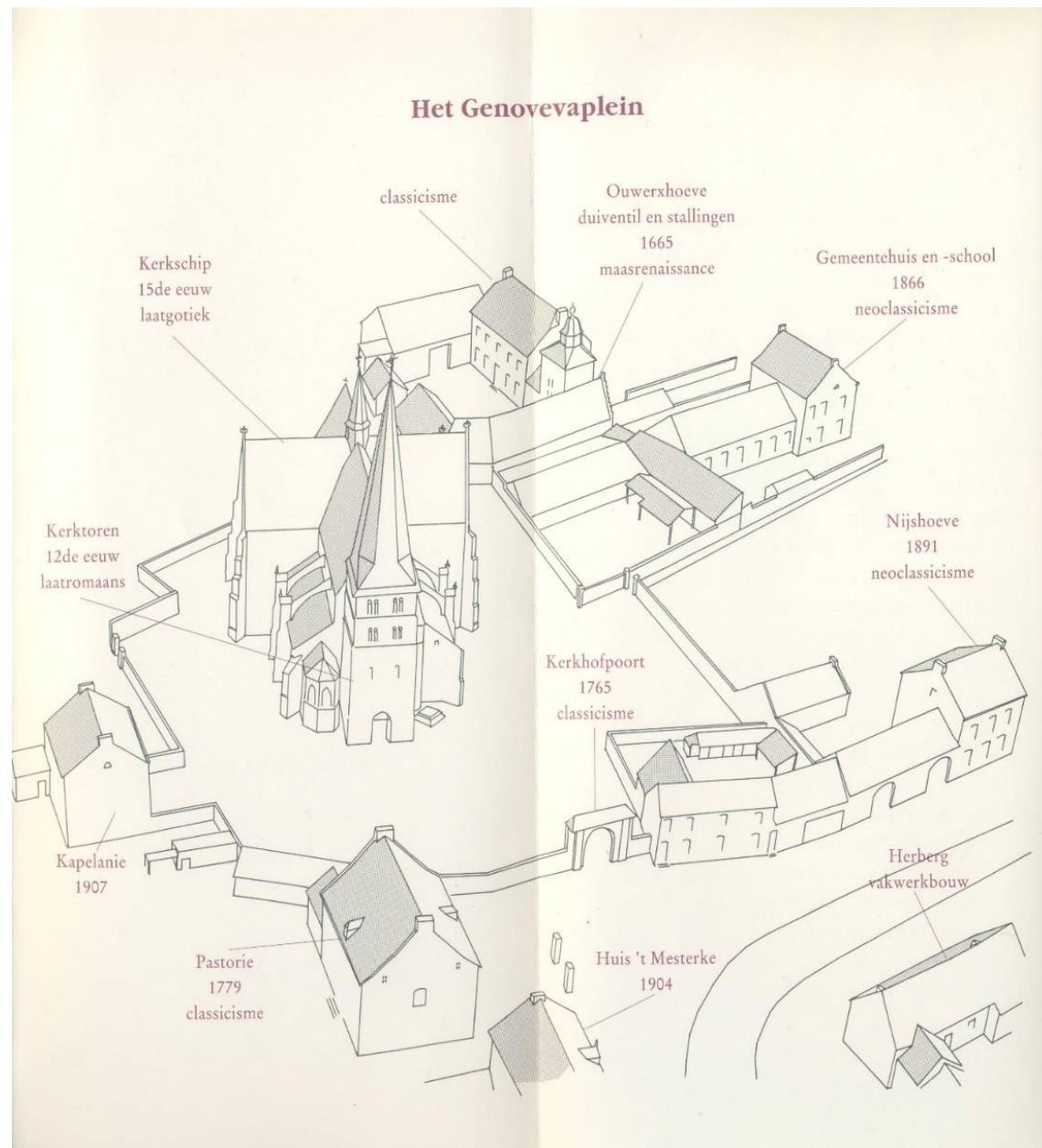
Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit
van heden, nummer:
Brussel de:

De Gemeenschapsminister
van Cultuur



Rentmeestershuis

Plan bescherming BVE 28-07-1983



Beeldbepalende historische gebouwen op het kerkplein Zepperen (OMD-brochure 1992)

2. HISTORISCHE NOTA

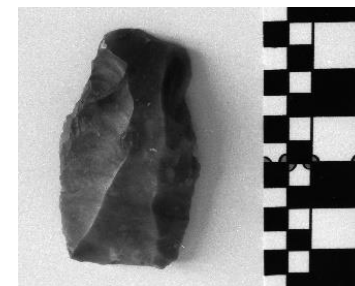
2.1. Kerksite en archeologie

De Sint-Genovevakerk in Zepperen ligt excentrisch in de omschrijving Zepperen als vml. zelfstandige gemeente (tot voor de bestuurlijke samenvoeging met stad Sint-Truiden in 1976). Dit heeft waarschijnlijk te maken met het opdringen van grote buur Sint-Truiden tot aan de Melsterbeek als grens. Kenmerkend voor Zepperen zijn de diverse kernen of gehuchten zoals Dries, Dorp, d'Oye, d'Eygen, Roosbeek, Gippershoven en Tereyken.

Volgens het continuïteitsprincipe mogen we de 'basilica', toegewijd aan de heilige Genoveva van Parijs, en reeds vermeld in de 'Vita' van de heilige Trudo in het begin van de 8^{ste} eeuw, situeren op de plek van de huidige Sint-Genovevakerk uit de jaren 1200-1500. De ligging op een hoger gelegen terrein op enkele honderden meters van de Melsterbeek en van de bronnen op d'Oye en op de Dries bood zeker voordelen. De historische context van de geïsoleerd gelegen site van de Sint-Genovevakapel met put op een kilometer ten zuidoosten van de kerk moet nog archeologisch onderzocht worden.

Het hier beschreven goed, is de grootste gebouwde formatie in de omgeving van het kerkgebouw. Bij gebrek aan archeologisch onderzoek – een toevallige oppervlaktevondst in 1973 van een schraper in geelbruine silex uitgezonderd – kunnen enkel de bovengronds bewaarde resten geïnterpreteerd worden.

Schraper in silex



Eerder toevallig werd een verzaagde middeleeuwse grafzerk met inscriptie als steun voor de poortboog onder de dommejan geschoven.

De hoeve wordt steeds beschreven als liggende 'bij de kerk'. De zonzvangende zuid- en straatgevel richt zich prominent naar de verbindingsweg tussen kerkplein en dorpsplein. Dat laatste lag historisch ter hoogte van de huidige Kogelstraat op driehonderd meter meer oostelijk.



Villaretkaart ca. 1748 met kerkplein (K), dorpsplein (D) en 'rentmeestershuis' (R).

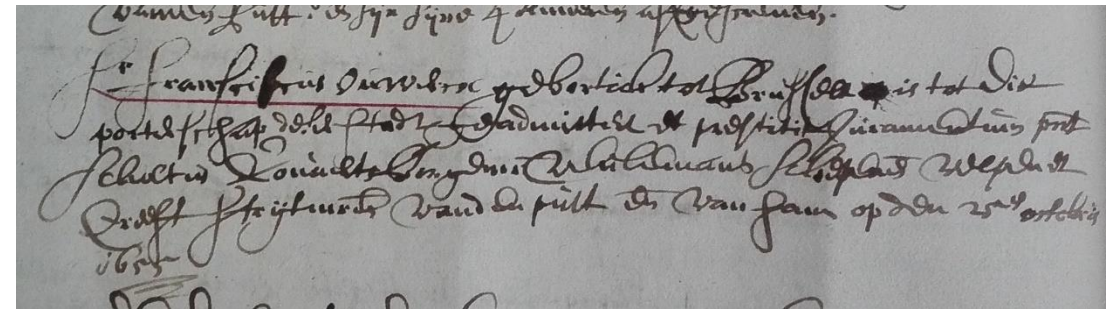
2.2. De benaming ‘Rentmeestershuis’

De benaming ‘**rentmeestershuis**’ voor dit hoeve-ensemble is niet verkeerd, wel de connotatie met het Sint-Servaaskapittel van Maastricht als heer van het dorp Zepperen en de benaming ‘rijproosterie’ als verwijzing naar de verblijfplaats van de ‘rijproost’ of vertegenwoordiger van dit kapittel. De kanunnik-rijproost verbleef in de steden Maastricht of Tongeren en verplaatste zich enkel bij speciale aangelegenheden naar het dorp Zepperen. Zepperen was zoals eerder vermeld één van de elf ‘banken’ die zij uitbaatten in het huidige Belgisch- en Nederlands Zuid-Limburg. Daarbij deed de pastorie, in 1779 herbouwd op kosten van het kapittel, dienst als kapittelhuis. Sommige auteurs zijn al in 1924 wat kort door de bocht gegaan door dit opvallende herenhuis meteen te verbinden aan de heer van het dorp, zoals wél de regel was bij de vele kasteeldorpjes in de streek.

2.3. Ouwercx

Vast staat dat in 1665 de officier in Spaanse dienst, 'seigneur' Franciscus Ouwercx, geboren in Brussel, maar met wortels in de streek (waarschijnlijk Straten bij Sint-Truiden en Velm) een nieuwbouwproject begon. Hij had in 1655 al het poorterschap in de nabijgelegen stad Sint-Truiden gekocht en wist zich vijf 'banken' of dorpen van het Sint-Servaaskapittel te Maastricht toe te eigenen. Uit de bewaarde archiefdocumenten blijken zijn financiële problemen, ondanks de maandelijkse bijdrage van 50 guldens van het dorp Zepperen. De stallingen en het torentje midden het onafgewerkt bouwproject werden in 1668 voltooid door timmerman Jan Moers. In 1670 wordt François Ouwercx vermeld als gereformeerd (wegens gezondheidsredenen) sergeant-majoor van de cavalerie en 'heer van Heetvelde en Perchoven'.

Als bevelhebber in het Spaanse fort van het versterkte grensstadje Zoutleeuw, op een vijftal kilometers van Sint-Truiden, voerde hij regelmatig raids uit rond Sint-Truiden en beschouwde de dorpen van het Maastrichtse kapittel als Brabants. Bij een gelukte Franse overrompeling van de citadel Zoutleeuw in 1678 werd Ouwercx zwaar gekwetst en kon niet, zoals de meer dan vierhonderd andere leden van het Spaans garnizoen, gevankelijk naar Maastricht worden gevoerd. Hij overleed wellicht enkele jaren nadien. Een hoeve bij Waalhoven in het dorp Velm op een achttal kilometer zuidwestelijk toont ook de muurankers OVWERX op de sterk verbouwde stallingen, maar dit gaat duidelijk om een latere toevoeging. De muurankers in Zepperen werden reeds publiek gemaakt in een publicatie uit 1859. De familie Ouwercx was verspreid in de streek Velm-Sint-Truiden-Diepenbeek-Tongeren.

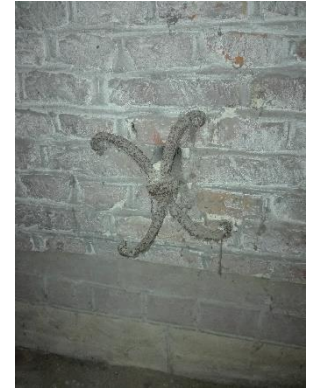


1655: Seigneur Frans 'Ouwerx' koopt het poorterschap van de stad Sint-Truiden (SAST)



1999: reeks muurankers vormt de naam OVWERCX westgevel stallingen (WDZ)

2018: muurankers in lettervorm
oostelijke erfgevel stallingen.
Letter 'X', beschermd onder een
recenter gebouw. Letter 'W'
vergezeld van gesculpteerde
Maastrichtersteen (WDZ)



2.3.1. Periode 1665 – 1668: bouw van stallingen en torentje in maasstijl

De dubbele datering via de muurankers en het topstuk van de trapgevels van de stallingsvleugel is onmiskenbaar. De overeenkomst uit 1668 plaats het torentje ‘in het midden van het onvoltooid werk’ minstens enkele jaren later. Het latere bouwjaar wordt bevestigd in de bouwdetails zelf (ingemetseld sierknop van trapgevels, nutteloos geworden steigergaten).

2.3.2. Maaslandse renaissance.... vergelijkingsmateriaal

De vroegere benaming ‘Maaslandse renaissance’ werd vervangen door het neutralere ‘maasstijl’ als een regionale en armere variant – vooral omwille van het specifieke natuursteengebruik – van de Brabantse renaissance en barok. Het huis Curtius in Luik omstreeks 1600 wordt beschouwd als trendsetter. Tal van kastelen, herenhoeven, burger- en begijnhuizen bleven in deze duidelijk herkenbare stijl bewaard. Ze kenmerken zich door de Maastrichtersteen die voor hoekkettingen, vensteromlijstingen, steigergaten, speklagen en dakvoetconsoles werd gebruikt. De hoge steile daken met dakkapelletjes vallen ook op, samen met de uitgewerkte grote smeedijzeren muurankers, die erg vaak een jaartal tonen. Al dan niet dubbele boogjes in kopse gemetselde bakstenen moeten de stenen lateien ontlasten. Voorbeelden zijn het stadhuis in Borgloon, de kastelen van Terbiest, Rijkkel, Hasselbroek, Bockrijck (Hoeselt), Printhaghen, Schoonbeek, Millen, Hof de Méan, Veulen, de kasteelhoeves Widoöie, ‘s Herenelderren, Betho, Cannaertshof, en de torens van Binderveld, Dessener, Hoepertingen, Neerrepen, Schalkhoven, Scherpenberg, Voort en Rullingen...



Ouwerxhoeve Zepperen: torentje (foto links) en stallingen (foto boven)

Vergelijkingsmateriaal



Terbiest 1627



Rijkkel 17de eeuw



Rullingen 17e eeuw



Begaarden-hoeve
Zepperen 1665



Dessener 1639

2.4. Van Hamont

Na Frans Ouwercx' dood rond 1685 kregen zijn erfgenamen Simperneels te maken met zware schade-eisen vanwege het Sint-Servaaskapittel en de gemeente van Zepperen, onder meer tien jaar verschuldigd 'bondergeld' of grondbelasting, en terugbetaling van de bijdragen aan de Spaanse koning. Het is dus onwaarschijnlijk dat in de 17^{de} eeuw door Ouwercx ook een woonhuis in de stijl van de stallingen en de poort kon gebouwd worden. Pas na 1760, toen de notabele familie Van Hamont, die ook de schout leverde, zich (rent)meester maakte van het door de gemeente aangeslagen vroegere Ouwercx-goed, liet deze een woonhuis bouwen in Luikse classicistische stijl. Een brandbrief noopte de eigenaar ertoe om het oude brandgevaarlijke hoeve woonhuis in vakwerk af te breken en bij de Luikse revolutie in de jaren 1790 werd het huis uitgeplunderd. Als Hollandse enclave in het Luikerland trok Zepperen immers opstandelingen aan.



2.4.1. Baksteengebruik

Zowel de bouwcampagne 1665-1668 als de bouw einde 18^{de} eeuw vallen samen met nieuwbouw in **baksteen** elders in het dorp. De in 1663 door brand vernielde kloosterhoeve van de Begaarden op een tweetal kilometer noordelijk draagt het nieuwbouw jaartal 1665 in de muurankers. Ook de pastorie van Zepperen uit 1779 maakte gebruik van veldovensteen gebakken bij de gelijktijdige vernieuwbouw van het klooster van de Begaarden.

Veldovens werden in deze overgangsstreek tussen Droog- en Vochtig Haspengouw met overwegend hout- en leembouw slechts af en toe aangelegd, met gebruik van de plaatselijke klei/leem. Mogelijk door medewerkers van de Luiks-Waalse aannemers die voor het bouwen zelf werden aangezocht. De aannemer van de gebouwen in Luiks classicisme van pastorie en begaardenklooster, Mathieu Gregoire, was van Villers-le-Bouillet bij Hoei. De aanleg van een veldoven was dus een gemeenschappelijke inspanning voor verstening. In de boomgaard oostelijk van de Ouwercxhoeve lag een poel, mogelijk rest van veldoven (*).

(*) Deze werd gedicht na 1908 nadat peuter Fonske Gilissen er in sukkelde en verdronk.

2.5. Coart

Vanaf 1828 betrok de familie **Coart** uit Borgloon de herehoeve, wat nog naklinkt in de benaming in de volksmond 'bè Coaters'. Frans Coart-Petitjean was tussen 1862 en 1882 burgemeester en verbeterde zowel de infrastructuur (dempen waterpoelen, wegeaanleg) als de basisopvoeding (bouw gemeentelijke jongensschool 1868).



1880: burgemeester Frans Coart
geportretteerd door hoffotograaf
Ghémár





Buurtwegenatlas Zepperen 1844. Detail. Poel, kerksteegje naast de stallingen en tuinmuren



Ouwercxhoeve

Primitief kadasterplan 1844. Detail. Als openbare gebouwen zijn kerk, schoolhuis op het kerkhof en pastorie in het blauw ingekleurd. De gemeenteschool was nog niet gebouwd. Dat gebeurde in 1866. Het steegje naar de kerk werd toen verplaatst ten westen van de school.

In de 20^e eeuw kwamen er op dit vml. schoolperceel bouwsels bij, o.a. tegen de achtergevel van de oude stallingenvleugel. Op de foto de huidige situatie.

2.6. Gilissen

In 1895 kwam de vml. Ouwercx- of Coartwinning in handen van verwanten met de familienaam **Gilissen**, die tot op heden de hoeve bezitten. Einde 19^{de} en hele 20^{ste} eeuw was fruitteelt de hoofdactiviteit. Alfons Gilissen-Vanstapel was afgestudeerd landbouwscheikundig ingenieur. Op zijn initiatief en dat van zijn echtgenote Florence Gilissen-Vanstapel werd de eerste restauratie in 1947 uitgevoerd, met verwijdering witkalklagen op gevels en opening kruisvenster in de straatzijde van het poorttorentje. Nadien volgde nog in 1994 de restauratie van dit torentje met opening van kruisvenster langs erfzijde. Recente bijbouw van grote volumes rond 2000 heeft te maken met fruitbewaring en andere bedrijvigheid.

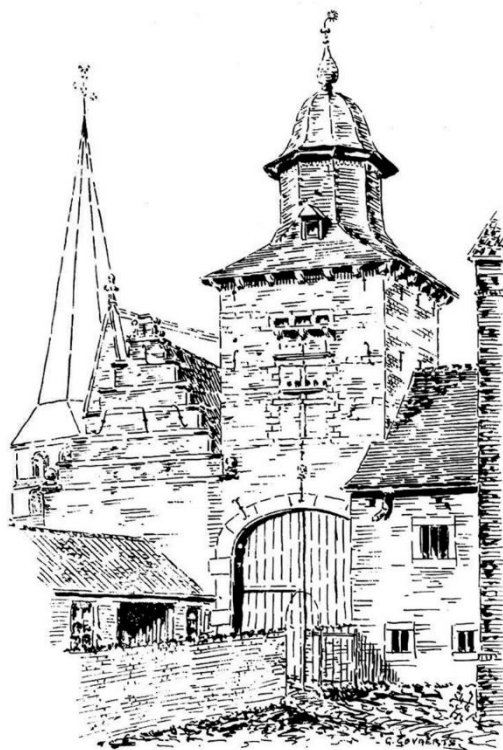
De site werd omstreeks 1966 in twee gedeeld, het rechter deel werd door Alfons Gilissen in naakte eigendom toebedeeld aan zijn zoon Jaak Gilissen (fruitteler), langs de lijn centrale gang woonhuis en doorgang via het erf naar de achtertuin.



Achterzijde site: rechts stalvleugel uit jaren 1950, links landbouwloods van ca. 1998. De rode lijn geeft de opsplitsing weer in de percelering en eigendom.

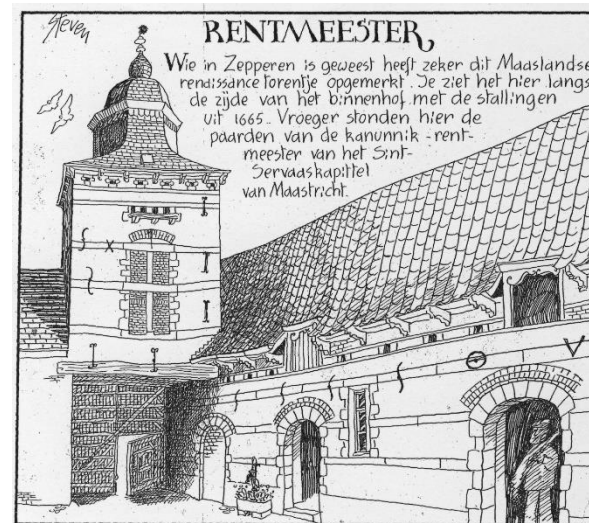


Prentbriefkaart uitg. Domien Leunen 1925, met witgekalkte gevels, steigergaten in woonhuisgevel en gedicht kruisvenster van poorttoren. Dienstgebouw vooraan links zonder inrijpoort en bovenlicht van woonhuisdeur met uitwaaiende roeden. Leifruit tegen de huisgevel en bonenstaken wijzen op een intens gebruik van de voortuin, afgesloten met hekje in de zijmuur

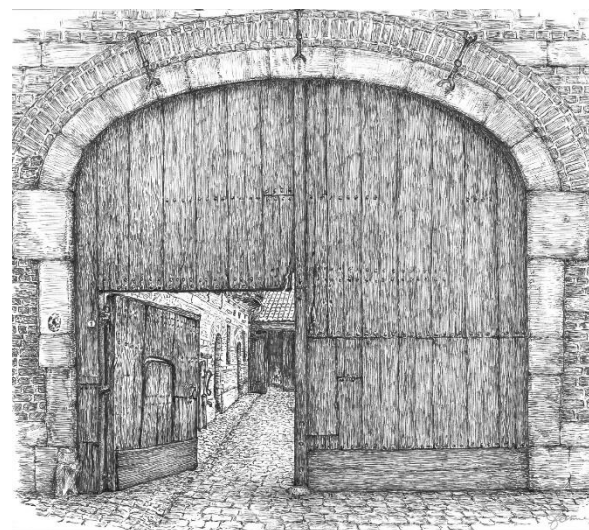


2-ZEPPEREN-KERKToren, EN WINNING VAN 'KAPITTEL' VAN MAASTRICHT
12^e EN 17^e E. -

Stadsingenieur Guillaume Govaerts gaf in 1936 een reeks pentekeningen uit over 'Oud Limburg'. Met dakvenstertje in klokspits

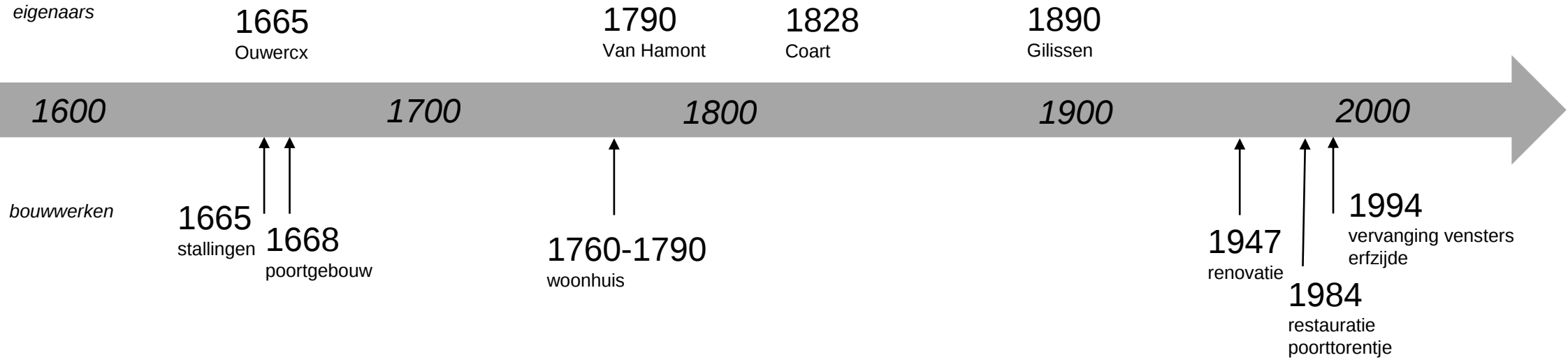


Pentekening voor dagblad door Steven Wilsens, ook verschenen in *Landelijk leven in Vlaanderen*, 1983, p. 138



Detail poortgebouw met zicht op stalvleugel erfzijde. Pentekening in Chinese inkt, François Fannes, 1985

2.7. Tidslijn



BRONNEN chronologisch

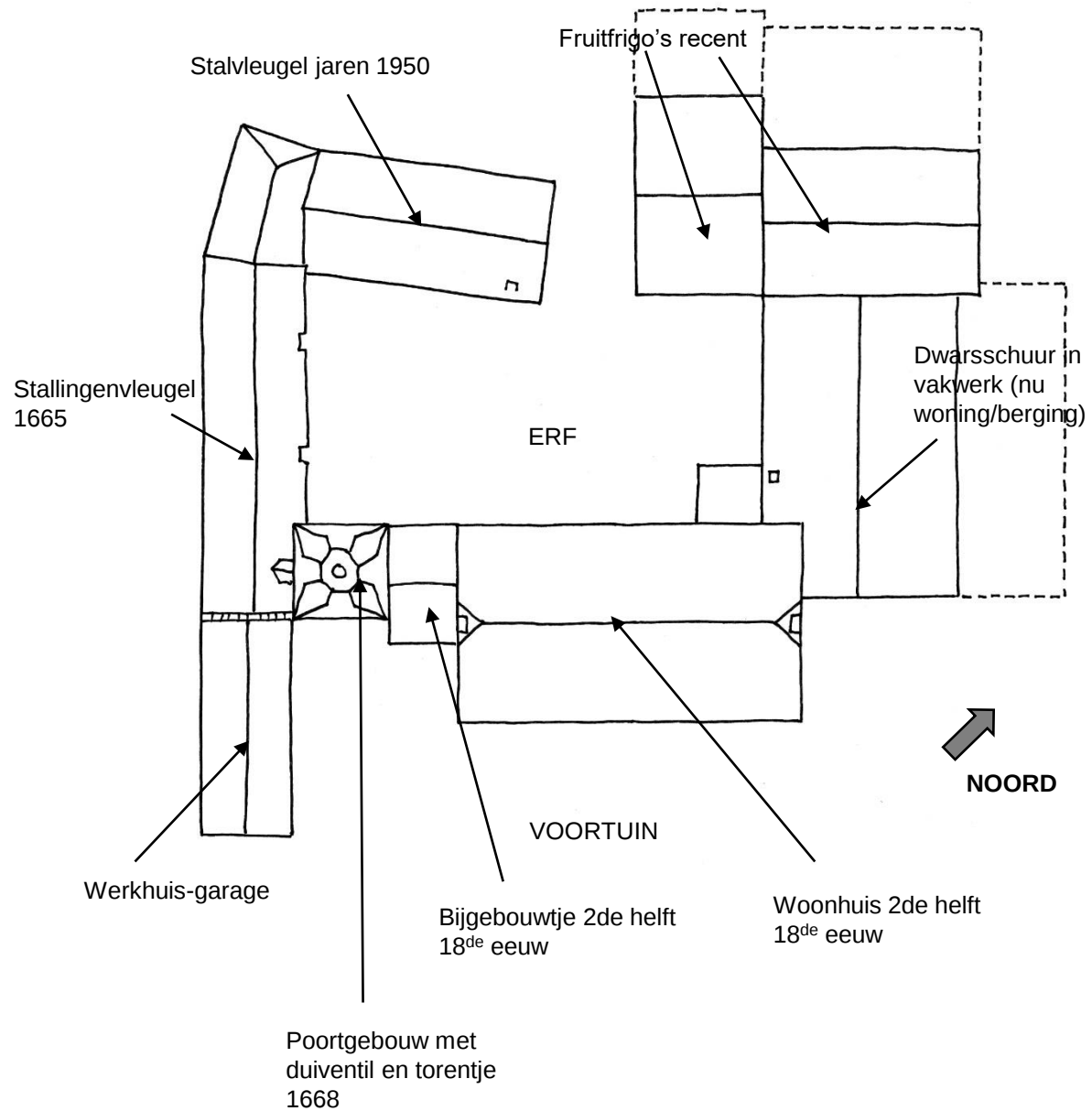
- Willem DRIESEN, *De Ouwerxhoeve (1665). Historische notities voor de Open Monumentendag Zepperen 1992*, Sint-Truiden: Stedelijke openbare bibliotheek, 1992. Fonds Trudonensia. Documentatiemappen. Met aanvullingen in 2002 OMD.
- Emiel LAVIGNE, *Kroniek van de abdij van Sint-Truiden, 3^{de} deel: 1558-1679. Vertaling van de kroniek van Servais Foullon*, Leeuwarden-Mechelen, 1993.
- Correspondentie met Dr. Guy Ouwerx, Koksijde, ivm. genealogie Ouwerx, 1994.
- Roger MORIA, *De Spaanse citadel. De vesting Zoutleeuw in de 17^{de} en 18^{de} eeuw*, tent. cat. , Zoutleeuw, 2005.
- Ferdinand DUCHATEAU, *Het Poortersboek van Sint-Truiden 1566-1765 en 1765-1794*, Sint-Truiden: stadsarchief 2009. De lezing p. 93 'Ambe' is 'Auwe...', weggevallen bladrand.

3. INVENTARISATIE HUIDIGE TOESTAND

3.1. Aanlegvorm en oriëntatie

De gebouwen staan gegroepeerd in vierkantsvorm rond een nu grotendeels gebetonneerd erf. Oorspronkelijk was de binnenkoer volledig gekasseid met een grote centrale mestvaalt, zoals dit in grotere vierkantshoeves gebruikelijk was. De voorgevel van het **woonhuis** richt zich parallel met de straat Zepperen-Dorp naar het zuidoosten. Een haag van kegelvormig gesnoeide taxusbomen bedekt deels de vensters van de bedenverdieping. De recent strak met buxushaagverdeling en bolvormig geknotte sierboompjes heraangelegde voortuin is aan de zijkanten afgesloten door een bakstenen muur met hoekpijlers, bedekt met betonplaat. De straatzijde wordt gevormd door een groene beukenhaag.





Algemeen zicht op de site 2003 met links het complex van de hoofdonderwijzerswoning met gemeentelijke jongensschool 1868 (WDZ)

3.2. Voorerf

Een voortuin, sinds 1997 formeel heraangelegd, scheidt de woning van de straat. Er bleef geen originele beplanting bewaard, een schaduwboom in de zuidwesthoek uitgezonderd. Een gebetonneerde oprit leidt links naar de 17^{de}-eeuwse inrijpoort. Volgens fotogetuigenis werd de tuinmuur ooit gehalveerd in hoogte. In de voortuin een achthoekige zonnewijzersokkel in maaskalksteen zonder metalen wijzerplaat en naald (ontvreemd). Vlak voor de ingangsdeur van het woonhuis werd een sluitsteen uit 1879 in de kasseivloer ingewerkt.



De verdwenen
zonnewijzerplaat
droeg de tekst VIX
ortVs oCCIDo sIC
Vlta hoMInIs (1831)

1876: sluitsteen van brug over de Melsterbeek, bewaard in de voortuin. Deze herinnert aan herenhuisbewoner Coart, die als burgemeester op de grens Sint-Truiden-Zepperen samen met zijn collega Ulens uit Sint-Truiden een bakstenen brug liet bouwen over de Melsterbeek, afgebroken in 1972.



Schaduw- of 'loemerhowes'boom in de zuidwesthoek voor de voortuin, stond vroeger op een terpje. De omheiningsmuur werd bijna gehalveerd in hoogte, toestand 2018 (WDZ) en familiefoto ca. 1957



De voortuin van het woonhuis was volledig afgesloten door baksteenmuren en haag. Volgens de foto's uit de jaren 1920 was deze toen volledig in gebruik als fruit- en groentetuin, het centrale deel met zonnewijzer uitgezonderd. Naar de jaren 1930 tonen fotos' de oostelijke muur in betonsteen (her?)opgebouwd met in tuin bewaarbedden voor appelen en bessenstruiken. Nu is de betonblokkenmuur begroeid met klimop. Het grensmuurtje met de voormalige gemeenteschool loopt uit op een gedeelde hoekpijler, momenteel in slechte staat (WDZ)



3.3. Binnenerf

Het binnenerf wordt omsloten door het woonhuis en het poortgebouw (in het ZO), de oude stallen (in het ZW), de recente stallen en loods (in het NW) en de voormalige vakwerkschuur (in het NO).

Het binnenerf is nu volledig gebetonneerd. Oorspronkelijk was dit gekasseid, met de bij vierkantshoeves gebruikelijke centrale mest- en beerbewaarplaats. Tegen de gevel van de oude stallen staat een gietijzeren handwaterpomp, naar verluidt overgebracht uit Gelinden, en enkele losse natuurstenen voederbakken.

Tegen de achtergevel van het woonhuis is ca. 1994 een veranda aangebouwd. Deze werd geplaatst zonder vergunning, de aanvraag tot regularisatie werd geweigerd.

3.4. Achtererf

Tussen gebouwencomplex en achterliggende laagstamplantage is het rechterperceel gebetonneerd. Het linkerperceel was het vroegere varkens- en kippenboomgaard maar werd verhard met bouwpuin.



3.5. De gebouwen

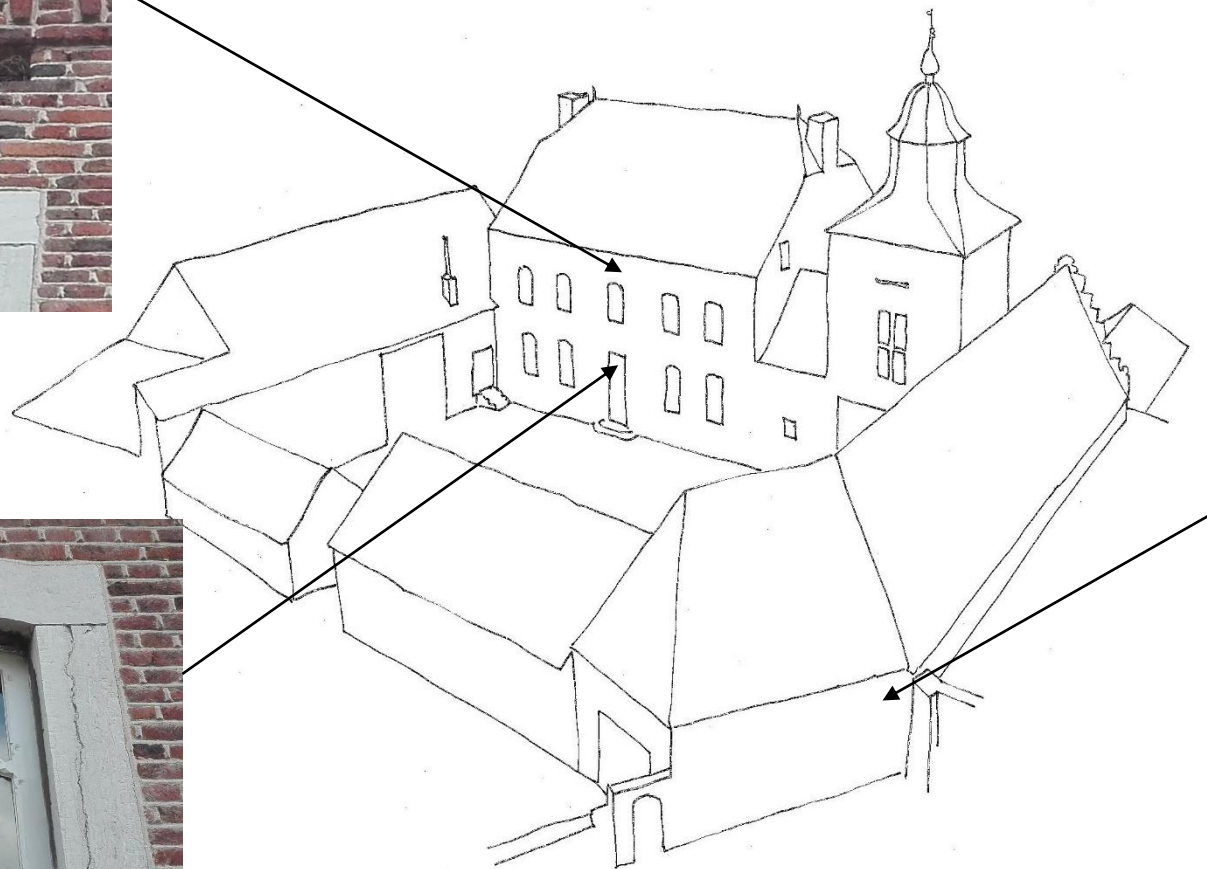
Enkele kenmerkende details



Baksteenfries met afwisseling van kopse en strekse lagen, dropmotief. Steigergaten erfzijde



Bovenlicht erkant.
Roedenverdeling ca. 1920



Smeedijzeren muuranker, cijfer 5

3.6. Poortgebouwtje

Ten zuiden werd in 1668 of kort erna een vierkant poortgebouwtje opgemetseld met een duiventil onder een achthoekige klokvormige bedaking met leien en peerspitsje. Bovenop dit laatste een windwijzer in zonvorm. Ondermeer ter hoogte van de vensterdorpels (onder-, tussen- en boven-) zijn speklagen in 'mergel' of Maastrichtersteen (*) aangebracht. De erfkant is in grondplan lichtjes breder dan de straatkant. Nieuwe leibedekking van oktober 1991.

De uitstekende dakvoet rust op gesculpteerde houten modillons (iets minder uitgewerkt dan deze van de stallingen), tussen steigergaten met negblokken. Het bij de restauratie in de jaren 1947 geopende kruisvenster in Maastrichtersteen heeft ook negblokken, een smalle geprofileerde druiplijst en een ontlastingsboog van één rollaag. Erboven zijn drie duivengaten boven een aanvliegsteen op drie consoles in steen. De verankerde korfboogpoort heeft een vlakke omlijsting met negblokken in maaskalksteen, wellicht uit omgeving Hoei. Het gedichte kruisvenster aan de erfzijde werd terug geopend bij de restauratie in 1984 (arch. De Wijngaert, aann. Metten). Aan deze zijde rustte de duiventiltoren op een doorgezakte houten draagbalk, nu hersteld.

Interieur: de vloerlaag met kinderbalkjes is nu bedekt met vezelplaat. Tegen de binnengevel naar de verbindingbouw met het woonhuis toe zitten twee schouwwallen in baksteenmetselwerk met houten consoles. Uit getuigenissen blijkt dat dit poortgebouwtje met een aanpalend vertrek in de stallingenvleugel voor bewoning werd verhuurd, minstens in het interbellum.

(*) 'Mergel', 'Maastrichts krijt' of Maastrichtersteen is een zachte, lichtgele bouwsteen uit de streek Zichen-Zussen-Bolder. Gaat het hier om een siermotief of stabiliserende/ontwaterende laag tussen ruwe veldovestenen?



Detailfoto vml.
Rijksdienst
Monumentenzorg
ca. 1977



Ingemetselde sierbol van de
oudere stallingvleugel 1665
(WDZ)

Bouw van stallingen en torentje in maasstijl

Vooraf de details van de stallingenvleugel in maasstijl zijn tot op heden bewaard gebleven, al is moeilijk uit te maken of bij de eerste restauratie na 1947 elementen zijn vernieuwd. Het gaat hier met name om de trapgevel met sculpteerwerk in Maastrichtersteen, de sprekende muurankers, de houten sierdetails van de kroonplank boven de laadvensters en de ingemetselde geprofileerde klossen of schoren van de dakoversteek. De haast gotische, steile dakhelling verwijst naar de bekommernis om hemelwater snel af te voeren, een traditie uit de strodakpraktijk. Het originele leidak verdween van de bebording en werd in gesmoorde S-pannen uitgevoerd, een beeld dat de oudste iconografie al toont in de jaren 1920. De witsellaag op de buitenmuren, baksteen en Maastrichtersteen was vermoedelijk 19^{de}-eeuws (zie onbehandelde baksteenfries) en werd bij de eerste restauratie verwijderd. De bekrassing van de bakstenen was wellicht noodzakelijk voor een betere hechting van de witte kalk.

Bij de restauratie zijn steigergaten bij het woonhuis gedicht en bij het torentje opnieuw geopend. De onder de poort doorlopende (en dus nutteloze) steigergaten van de stallingenvleugel wijzen op het verschil in bouwjaar van stallingen en poorttorentje. Het gemengd gebruik van veldoven- en zachte Maastrichtersteen, zelfs voor de staldeuromlijstingen is kenmerkend voor de 17^{de}-eeuwse maasrenaissance, en het kleurverschil deed de benaming 'speklagen' ontstaan. Het wijst hier ook op de voorkeur (wegens nabijheid via overslagplaats Tongeren en kapittelbanden met de Zichense bouwsteengroeven) voor Maastrichtersteen boven de

waarschijnlijk duurdere maar hardere Naamse kalksteen, die in de eeuw erna volledig de bovenhand krijgt in het Luikerland. De verschuiving van 'Sichesteen' naar Waalse steen van bijv. Vinalmont is overigens ook te attesteren in het rekeningenarchief van kerkgebouw en kloostergebouw in Zepperen.

Talrijke details in de 17^{de}-eeuwse bouwpartijen verwijzen naar de toenmalige bouwpraktijk: geritste telmerken op de gebinten, een meesterteken J met krul, de paarvormende steltekens van de steenblokken – uitzonderlijk Naamse kalksteen – van de poortboog... Het poortgebouw met vroegere duiventil is door twee recente restauraties in ere hersteld en de klokvormige spits met leibedekking vormt nog steeds de opvallende blikvanger die de bouwheer in 1668 bedoelde. Vereeuwiging in steen van de hier gangbare vakwerkbouw was een symbool van status en macht. De bouwstijl is in het noordelijke Luikerland wel armer en vlakker dan in het rijkere Brabant. Moulures en geprofileerde waterlijsten waren hier een dure uitzondering.

3.7. Stallingsenvleugel

Aansluitend ten westen werd een reeks stallen opgemetseld onder steil zadeldak. Deze vleugel heeft een knik naar het erf toe en strekte zich oorspronkelijk aan de noordkant verder uit (onvolledig jaartal in muurankers). Het dak rust in het midden op een reeks dekbalkjukken met blokkelen, korbelen en nokstijlen, de windschoren onder de gordingen zijn onderaan gespijkerd. Momenteel is de bedekking in gesmoorde (donkergrijs zuurstofarm gebakken) Vlaamse S-pannen op genagelde panlatten, maar dit is niet origineel, de bebording wijst op leidak. Er zijn geen stropoppen voor goede dichting. Het bakstenen gebouw in kruisverband gemetseld heeft banden in 'mergel' of Maastrichtersteen en een later gecementeerde plint. De muurankers op de stallen vormen het jaartal (1)665 en de naam OVWERCX langs de buitenmuur (vrijstaand ter hoogte van het kerkhof en onderaan later dichtgebouwd door het werkhuis Vaes). De naam OVW (ER) X bleef ook gedeeltelijk bewaard langs de erfzijde. Verder vallen nog enkele S-vormige ankers op. Boven het venster met het W-anker is een gesculpteerde Maastrichtersteen ingemetseld met daarop een onbewerkte ovale cartouche of een wanmand met vier driehoekige handvatten? Aan de vroegere kerkhof- en kerksteegkant rust de dakvoet op een halfronde kroonlijst in Maastrichtersteen. De ver uitstekende dakrand aan de erfzijde, oorspronkelijk zonder goot, wordt geschoord door houten, voluutvormig uitgesneden dakvoetsteunen, klossen of modillons. Er is telkens onderaan het uiteinde een geboorde opening, mogelijk voor een hangende siereikel (zie Huis Curtius Luik). De houten bovenplanken van de zoldervensters zijn ook met eenvoudige spiraal-, krul- of voluutvormen versierd. De steigergaten zijn gevat tussen twee dunne speklagen.



De reeks gaten onder het poortgebouw heeft geen nut en bewijst de latere bouwdatum van dit laatste. Boven de eenvoudige stalvensters met negblokken naast twee stalpoortjes zit een rechte latei en een ontlastingssteen in Maastrichtersteen. Vier rondboogdeuren in Maastrichtersteen zijn nog aanwezig. De boogblokken vertonen erboven telkens een bakstenen ontlastingsboogje met platte laag, rollaag en platte laag, behalve de eerste, recent dichtgemetselde deur aan de kant van het poortgebouw. Ook de blinde achtergevel met een kroonlijst in kwartrond profiel steen en de getrapte zuidgevel werden met banden in Maastrichtersteen en smeedijzeren muurankers uitgerust. De sierbollen in Maastrichtersteen op de schouderstukken zijn nog aanwezig. De rechterbol is deels ingemetseld door het poortgebouw, wat wijst op een latere bouwdatum van dit laatste. Het topstuk van de trapgevel met eenvoudig geprofileerde dekstenen op elke trap, heeft ook een bolbekroning bovenop een blank wapenschild, geflankeerd door voluten met floraal motief. De goede bewaringstoestand kan wijzen op een herkapping bij de restauratie net na de tweede wereldoorlog. In het wapenschild staat de (originele ?) inscriptie 1665. De beschadigde sierbol werd verwijderd omwille van de veiligheid.

Er zijn geen **interieur**-elementen meer aanwezig, maar sporen van bepleistering en afdichting wijzen op het afscheiden van een bewoonbaar vertrek aan de kant van de trapgevel, aansluitend bij het torengewoel. Behalve aan de achtertuinkant is de houten vloerlaag van kinderblokken met vloerplanken in de jaren 1960 vervangen door holle welfsels of 'potdallen'.

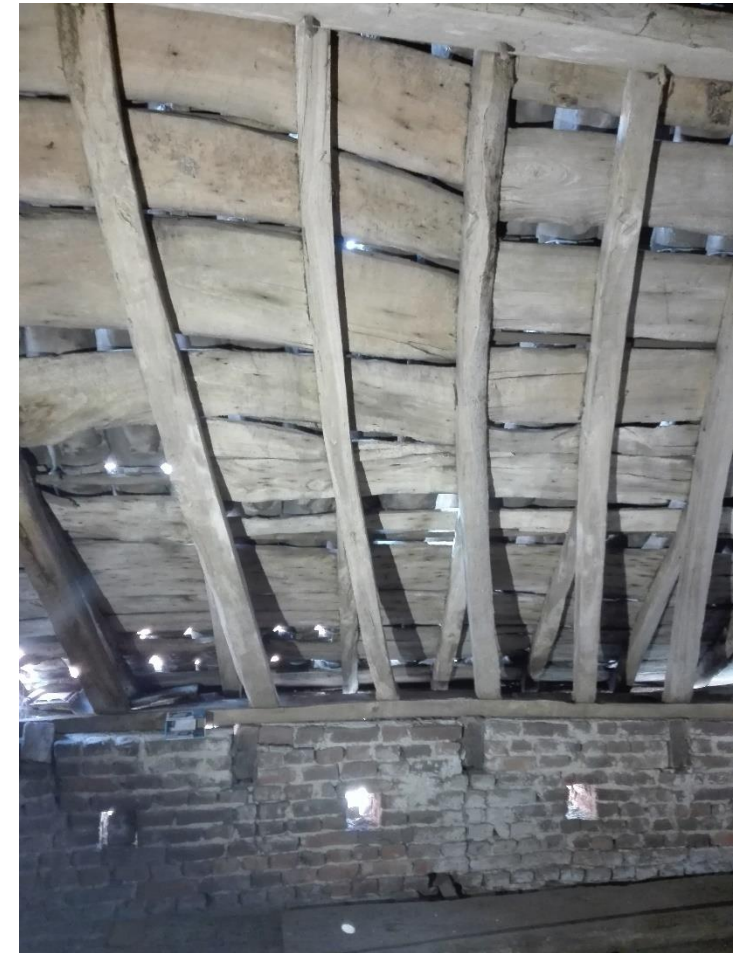


Steigergaten onder poorttoren

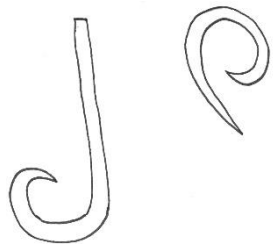




Reeks dekbalkjukken of schaargebinten van de stallen 1665. De spantbenen kort bij de draagmuur zijn steviger dan de ankerbalkjukken bij vakwerkgebouwen. Zwart-witfoto 1973 (WDZ)



Dakkepers in hun natuurlijke, scheve groei gebruikt. Om de dakvoet met euzie ver van de muren te leiden is een extra stuk keper onderaan ingewerkt. De uiteinden van de ingemetselde klossen zijn ook zichtbaar, boven de steigergaten en net onder de muurgording (WDZ 2018)



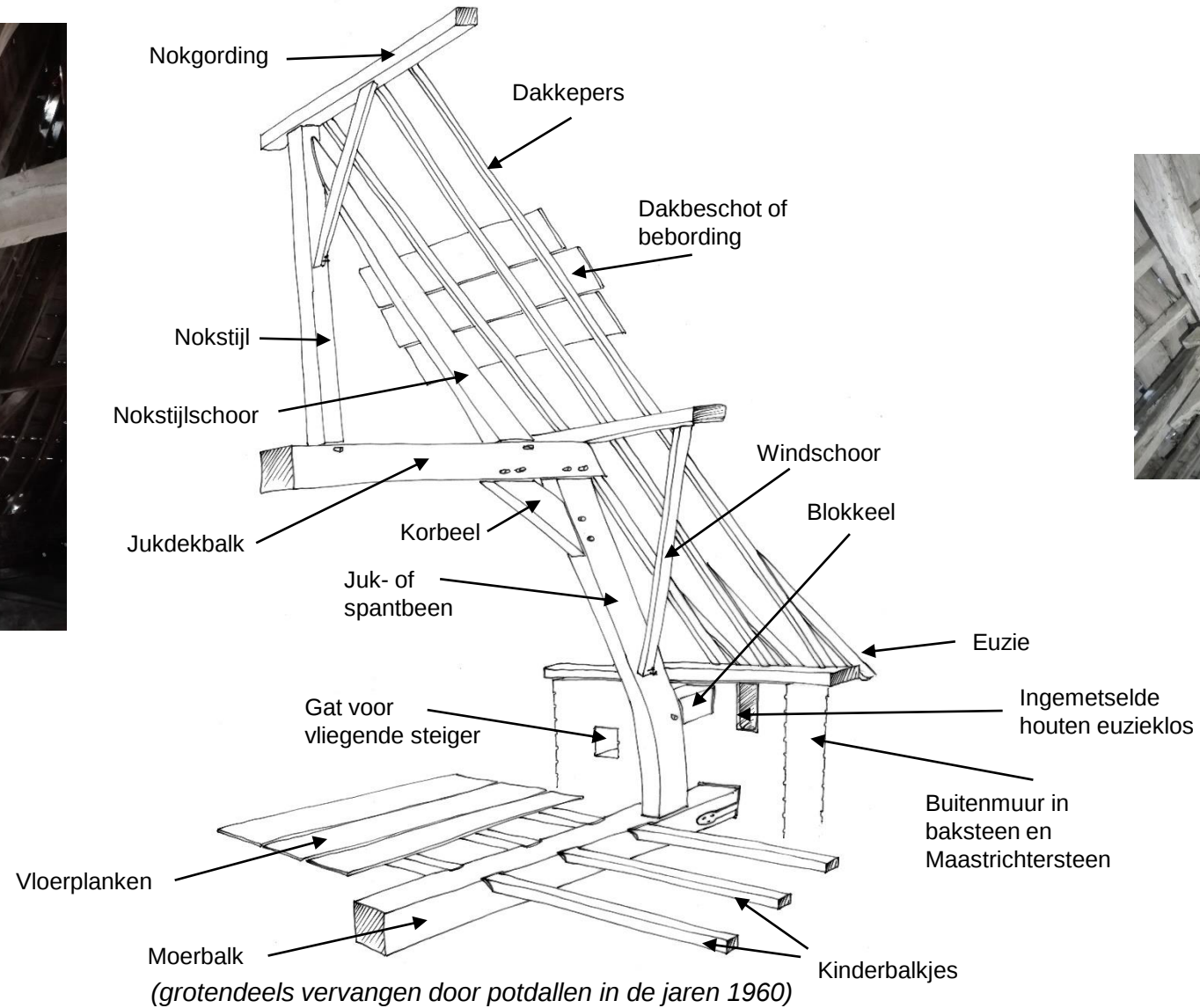
Timmermansmerk, geplaatst met vaste hand en vlijmscherpe guts of rits, spantbeen stallen 1665

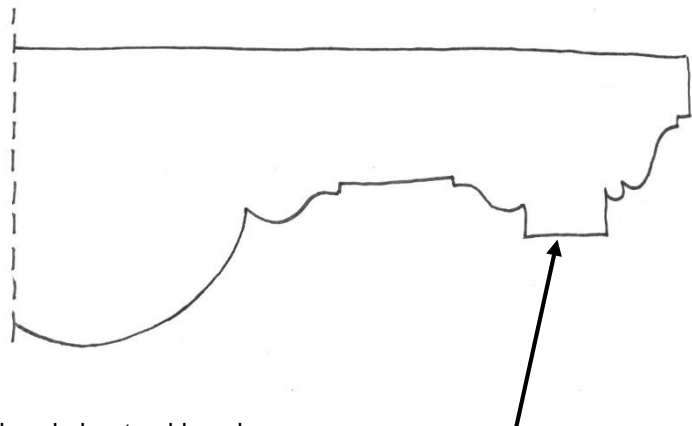
Geritste telmerken van het 4^{de} gebint





Kapgebint stallen 1665





Geprofileerde houten klos als steun voor de sterk overhellende dakeuzie van de stallingen Zepperen 1665

Geboord gat voor hangeikel? Ook diamantkoppen werden geplaatst als afwerking



Vergelijkingsmateriaal



Luik, rue Saint-Hubert, 'cymbales' met onbrekende eikels (D. Houbrechts)



Luik, huis Havart met 'cymbales' (D.Houbrechts)



Luik; huis Curtius, 1600, met kroonlijst 'à cymbales', ook toegepast bij het kasteel te Rullingen



Geprofileerde klos bij het molenhuis in vakwerk, Zepperen (WDZ 1984)

3.8. Woonhuis

3.8.1. Extérieur

Ten oosten van het poortgebouw leunt via een lager dienstgebouw een classicistisch dubbelhuis aan, opgetrokken in vijf traveeën en twee bouwlagen. Het kunstleien wolvendak, bekroond met twee houten sierspitsen, wordt geschraagd door twee dubbele dekbalkjucken met korbelen en nokstijl. De langse gordingsschoren zijn gespijkerd. In de oostgevel drie intern beluikte zoldervensters en een venster met T-verdeling ter verlichting van de gang (?) boven, aan de westzijde een zelfde zoldervenster en een laadvenster met stalen I-profiel als katrolbalk. Het bakstenen gebouw in kruisverband gemetseld heeft een gecementeerde plint en een licht verhoogde begane grond. Onder de kroonlijst een drukke baksteenfries met dropmotief. De zijgevels zijn afgewerkt met een kopse laag. Ook de schoorsteenpijpen ter hoogte van de afvolvingen vertonen telkens twee uitspringende sierbanden in baksteen. De steigergaten zijn onzichtbaar gedicht en zijn enkel nog te zien op prentbriefkaarten uit de jaren 1920. Toen waren ook de gevels witgekalkt. De vensters zijn gevat in een vlakke maaskalkstenen omlijsting met licht uitspringende sluitsteen, boven afgelijnd met een halfrond waterlijstje en een plat bandje, en een getoogde (gebogen) bovendorpel. De lichte segmentboog wijst op een datering omstreeks 1765. (Zie Luikerstraat 35 Sint-Truiden, 1754). De deur is gelijkaardig van opbouw, zonder tussendorpel. De vensters van het woonhuis tonen, anders dan bij het bijgebouwtje, geen sporen (sponning of duimen van hengsels) van buitenluiken of diefijzers.



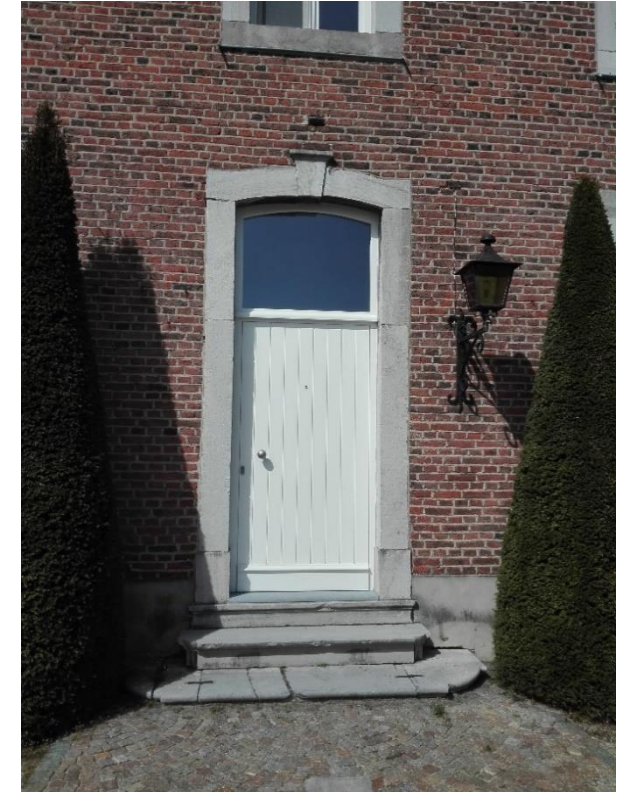
PRIVACY

Waarschijnlijk omdat er toch geplooid binnenluiken in paneelwerk aanwezig zijn, wat wijst op een modern, laat-18^{de}-eeuws constructiejaar. Onderaan de deur een maaskalkstenen trapje, waarvan de bovenste trede geprofileerd is zoals de sluitstenen. De twee onderste treden hebben een spiegelboogvormig oppervlak. Het keldergat ter hoogte van de derde travee heeft een gekartelde horizontale tralie. Algemeen valt het erg spaarzaam gebruik van maaskalksteen op: geen negblokken op hoeken en rond steigergaten, geen plint, geen moulures de sluitstenen uitgezonderd. De twee kelderruimten zijn telkens overwelfd met drie zware bakstenen gedrukte bogen met troggewelven ertussen.

De achtergevel is identiek van structuur, maar toont de steigergaten nog. Het bovenlicht aan de achterdeur kan origineel zijn. Het buitenschrijnwerk van de vensters werd in 1992 vervangen door een ontwerp van architect Wilfried De Wijngaert uit Hasselt met herneming van het raamkruis en smal accent in geelkleurig glas in het bovenlicht.



Ingangsdeur erfgevel woonhuis met bovenlicht (WDZ 2018)



Voordeur met vereenvoudigd bovenlicht en spiegelboogvormige treden (WDZ 2018)



Erfgevel woonhuis 1973, zonder later aangebouwde veranda



Erfgevel woonhuis nu, met recent aangebouwde veranda. Voor deze veranda heeft de eigenaar in 2015 stedenbouwkundig een regularisatie aangevraagd, maar niet verkregen

Het 18^{de}-eeuwse woonhuis is niet exact te dateren: het afgewolfd dak en de gebogen bovendorpels met geprofileerde sluitsteen zouden naar het derde kwart kunnen wijzen. Het straalt buiten, zoals de pastorie uit 1779, een sober maar beproefd Luiks classicisme uit, zonder veel franjes. Het kalksteengebruik is spaarzaam (geen negblokken hoeken en steigergaten, geen plint) wat wijst op een modern vertrouwen in de kwaliteit van baksteen en grotere glasformaten. Bij de baksteenfries onder de kroonlijst liet de wellicht Waalse aannemer-metselaar zich wel creatief gaan.

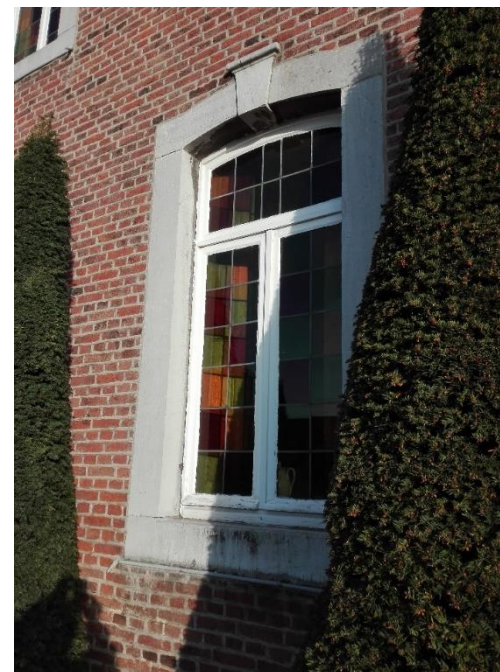
Het buitenschrijnwerk van ramen, deuren en bovenlichten is te vaak vervangen om de 18^{de}-eeuwse situatie te reconstrueren, zo mag men aannemen. Alleszins zijn er geen sporen van buitenluiken.



Plint in cementpleister
2018 (WDZ)



Vensters van erfzijde en straatzijde west.
Klein venster met luiksporen en diefijzers in de kleine bijbouw



Boven:
begaardenklooster
Zepperen 1780, met
geprofileerde dorpel
en luikenspoor. Geen
sponning nochtans



De getoogde
vensteromlijstingen
met geprofileerde
sluitsteen in
maaskalksteen zijn zo
standaard, dat ze
moeilijk te dateren
zijn. Vb. Luikerstraat
1754.

In het **interieur** bleef de hoofdingeling goed bewaard. Een doorlopende gang scheidt het oostelijke deel met onder meer het ontvangstvertrek en de trap, van de grote eetkamer met open haard en de keuken in het westelijk deel. Het binnenschrijnwerk toont paneeldeuren en plooibare binnenluikjes. De trapkast naar kelders, verdieping en zolder bevindt zich in het oostelijke gedeelte, uitgewerkt aan de noordkant. De twee kelders aan de westzijde, met telkens een keldergat en gemetselde vloerbank dragen de kamervloeren op een drietal gedrukte korfbogen in baksteenmetselwerk. De keldervloeren werden vernieuwd.

De schikking van de kamers is symmetrisch, zowel op de gelijkvloers als op de eerste verdieping. Op het gelijkvloers zijn de ruimten ook in de tussenmuur verbonden. Op de verdieping geven enkel de deuren in de gang toegang tot de slaapkamers.

De vloeren op de verdieping en op zolder zijn van het gebruikelijke kinderbalkjes met planken-type. De vloeren van de gelijkvloerse kamers zijn vernieuwd in de loop van de 19^{de}-20ste eeuw, o.m. cementegels met sjabloonmotieven.

In de twee hoofdvertrekken zijn de vuurkorfhaardjes vervangen door recente grote open haarden. In de andere vetrekken bleven de oorspronkelijke haardjes (omtegelde vuurkorven in gietijzeren sierkaders) bewaard met telkens een haardvloertje in geglaazuurde keramiektegels.



Recent vernieuwd raamschrijnwerk erfgevel, ontwerp De Wyngaert 2018 (WDZ)

Gemetselde kelderbogen met tussengewelfjes 2018 (WDZ)

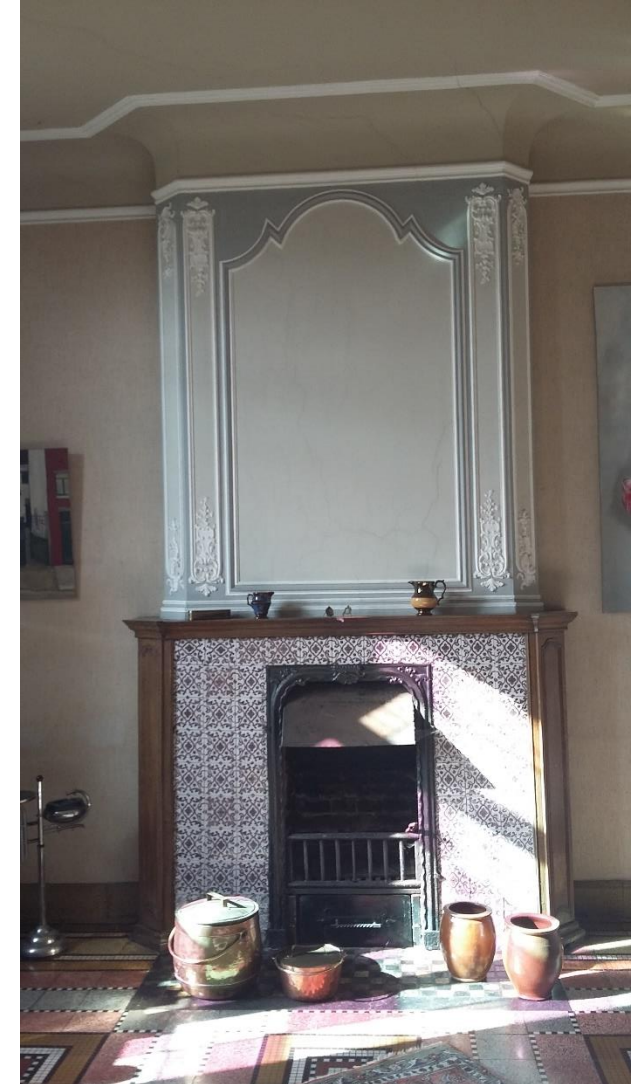
Het interieur bevat nog origineel schrijnwerk in paneeldeuren en ruw timmerwerk voor de twee dakspanten en de afvolvingen.

De 18^{de}-eeuwse overgangsvorm tussen open haard en losstaande kachel bleef mooi bewaard in enkele kamers, met siertegelmotiefjes in 'Delfts' mangaan en sierlijke gietijzeren omlijsting van de vuurkorfopening. De schouwen zelf zijn in eikenhouten schrijnwerk met panelen in spiegelboog. De haardvloertjes zijn gelegd met geel en groen geglaazuurde keramieksteentjes.

Het stucwerk van de schouwboezems is moeilijk te dateren en de aanwezigheid van schilderijen op deze boezems is slechts met twijfel overgeleverd. Een lagenonderzoekje tijdens renovatiewerken zou uitsluitsel hierover kunnen brengen.

Het plafondstucwerk met brede kooflijst is eenvoudig, éénvormig over alle kamers van beide verdiepingen en met (o.m. halfronde) profiellijstjes afgeboord. Centraal op de schouwboezems zit bovenaan een spiegelboogmotief. Daarnaast en op de schuine kanten van de schouwboezems tonen alle kamers een symmetrisch motief.

Schouwen verdieping en
gelijkvloers





Glas-in-lood ca.
1947 aan de
straatkant,
westgedeelte
woonhuis (foto
WDZ 2018)

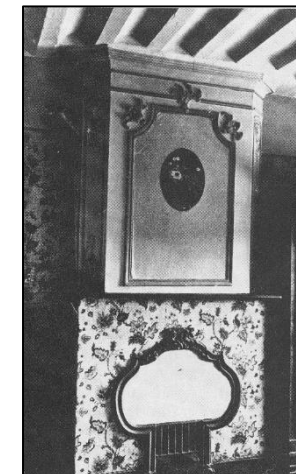


Paneeldeuren in
eik met koperen
scharnieren (foto
WDZ 2018)



Vuurkorfhaardje
rentmeestershuis
Zepperen (foto
WDZ 2018)

Kleine, betegelde
haarden met vuurkorf
in gietijzeren kader,
een tussenvorm
tussen open haard en
vrijstaande kachel



Villers-le-Bouillet
Devillers ferme,
ca 1760

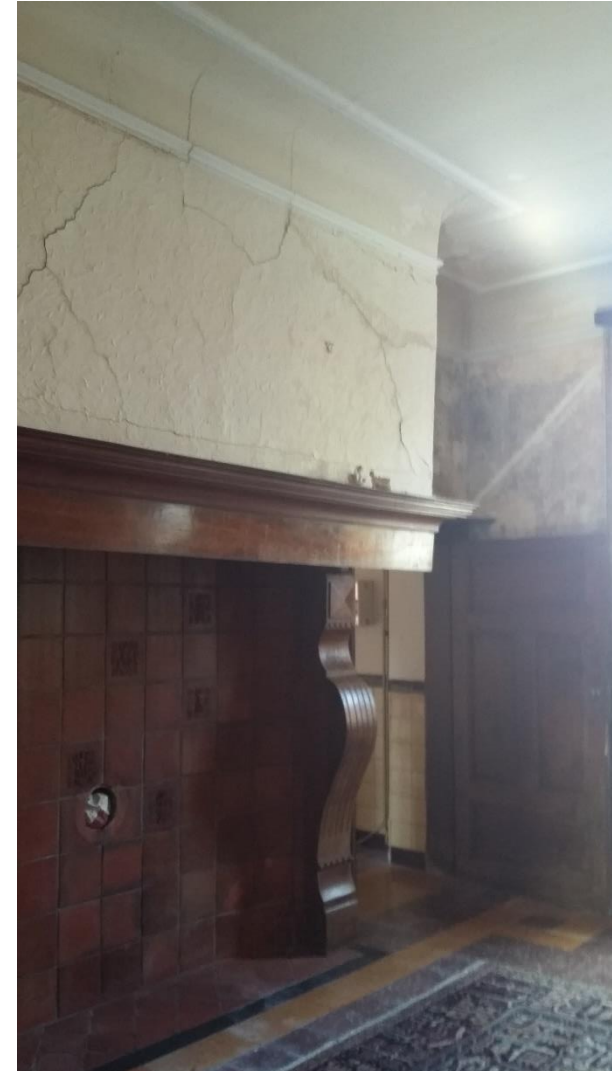


Pastorie
Zepperen, 1779



Neufchateau
Dahlem, ca 1778

Grote open haard
zuidwestelijke kamer,
met eenvoudige, brede
kooflijst afgeboord met
profielen in gips.
Haardwangen- en tegels
ca. 1950. Scheuren in
metselwerk rookvang
(MW)



3.9. Verbindingsgebouwtje

De verbinding tussen poortgebouw en woonhuis wordt gevormd door een gebouwtje van één travee en een bouwlaag onder kunstleien zadeldak. Er is een duidelijke bouwnaad met de steunmuur van het poortgebouwtje. De voorgevel vertoont enkele kleine rechthoekige vensteromlijstingen in maaskalksteen mét diefijzers en sporen van buitenluiken. Intern is de half bovengrondse kelder bereikbaar via een luik met trapje naar de kelderkamer. Boven deze laatste een kleine zolder. De andere helft van dit bijgebouwtje is de doorgang naar het huis en bevat de huidige keuken.



Trapluik kelderkamer
verbindingsgebouwtje
2018 (WDZ)



3.10. Voormalige schuur

De oostwand van het erf wordt gevormd door een dwarsschuur met vakwerkrestanten onder zadeldak in Vlaamse S-pan. Na een brand in februari 1894 is de oorspronkelijke vakwerkschuur volgens de eigenaars vervangen door een exemplaar uit Kortesseem, al dan niet volledig of gedeeltelijk in een gerecupereerde vakwerkstructuur. In 2000 werd de vakwerkschuur gedeeltelijk tot keuken/woonvertrek en werkplaats omgebouwd.

De puntgevel van de huidige schuur heeft een vakwerkstructuur die versteend is naar de straat toe en deels met glas opengewerkt tot ramen. Een verhoogd en verbreed ankerbalkgebint, ankerbalkstandjuk en de nokstijl zijn nog zichtbaar. De wandregels wijzen op spijkerloos vlechtwerk. Enkel de schoren van de ankerbalkstijlen bleven bewaard om de stijfheid van de gebinten te verzekeren. Binnenin de schuur zouden er enkel ankerbalken en dakspanten aanwezig zijn die nog verwijzen naar een vakwerkstructuur.



Ca. 1980



3.11. Recente volumes

De noordelijke hoevegebouwen zijn recent: in 1857 werd bij het kadaster de bijbouw aangegeven van twee dienstgebouwtjes (varkensstallen?) die het open erf aan de noordkant afsloten. De westelijke varkensstal is pas in de jaren 1950-1960 vervangen door recente baksteenbouw. In 1997 bouwde men een nieuwe loods aan de noordkant. Dit opvallende, hoge, beplankte volume met donkere dakbedekking aan de noordkant tegen de vakwerkschuur is een fruitfrigo.

Links tegen de stallingenvleugel, buiten het gebouwenvierkant, een bakstenen dienstgebouw uit 1870, gebruikt als fruitmagazijn en stelplaats voor voertuigen.



Ca. 1980



BRONNEN chronologisch

- Frieda SCHLUSMANS met medewerking van Gyselinck J., Linters A., Wissels R., Buyle M. & De Graeve M.-Ch. 1981: *Inventaris van het cultuurbezit in België, Architectuur, Provincie Limburg, Arrondissement Hasselt*, Bouwen door de eeuwen heen in Vlaanderen 6N2 (He-Z), Brussel - Gent.
- AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED 2018: *Rentmeestershuis van het Sint-Servaaskapittel van Maastricht* [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/23174> (geraadpleegd op 3 april 2018).



4. ERFGOEDWAARDEN

4.1. Inleiding

Het beschermingsbesluit van 1983 verwijst naar de '**historische waarde**' van de 'rentmeesterwoning'.

De erfgoedwaarden van dit ensemble vlakbij de kerksite gaan van de uitgesproken prominente ligging vlakbij de kerk als dorpsbaken tot de vele origineel bewaard gebleven bouwdetails uit de 17^{de} en 18^{de} eeuw.

Zeldzaamheid, gaafheid, authenticiteit en representativiteit kunnen als sterke punten aangeduid worden. Veel kastelen en herenhoeven in maasstijl zijn immers in latere eeuwen ingrijpend verbouwd.

De architecturale, esthetisch-artistieke, historische en ruimtelijk-structurerende kwaliteiten zijn beschreven in de inventarisatie en hieronder.



4.2. Beeldbepalende waarde binnen het dorpsgezicht

De historische gebouwen rond het Sint-Genovevapllein kregen reeds erkenning door de bescherming als monument (pastorie, kerk, kerkhofpoort met –muur, rentmeestershuis) en dorpsgezicht (het huis Renaerts, de kapelanie, het huis Nijs, de vml. gemeentelijke jongensschool en de herberg Taverne Haspengouw). Zij vormen een inventaris van de functies die in een zelfstandige woonkern aanwezig waren. De iconische herkenbaarheid, de contextwaarde en de ensemblewaarde zijn ontegensprekelijk aanwezig in dit gebouw, vooral langs de straat- en kerkhofzijde. Zie hiervoor respectievelijk de gepubliceerde tekeningen en prentbriefkaarten aan dit gebouw gewijd, het kerkplein met onmiddellijke omgeving en een uitgebouwde vierkantshoeve. Vooral het poorttorentje valt hierbij op. Al in 1924 overwoog men de ‘klassering’ van de oude hoeve van het ‘Sint-Servaaskapittel uit 1752’ (sic).

4.3. Ensemblewaarde site Ouwercxhoeve

De unieke **ensemblewaarde** van het oudste, 17^{de}-eeuwse deel vml. Ouwercxgoed is vooral aan de straatzijde uitgesproken, langs de kerkhofkant en langs de – niet publieke - zuidoostelijke erfzijde. Langs de noordzijde behoudt de vierkantshoeve haar gesloten karakter, maar de afsluitende gebouwen zijn van recente datum. De knik in de stallingenvleugel geeft aan dat het gebouwenvierkant groter was gepland en waarschijnlijk maar deels uitgevoerd.

4.4. Historische waarde

De 'rentmeesterswoning' is een zichtbare uiting van de organisatie van de dorpsgemeenschap Zepperen, als grote landbouwuitbating met **herenhuys** tijdens het Ancien Régime. Ook na 1794 (einde Ancien Régime) bleef dit gebouwenblok in baksteen een landmark in een overwegend uit vakwerkbouw bestaand dorp. Na het vml. Begaardenklooster scoorde het woonhuis 'naer den nieuwen bouwtrand in steenen gebouwd' hoog in de kadastrale classificatie van 1841. In de 19^{de}-20ste eeuw huisvestte de woning notabele families. De poorttoren met duiventil was expliciet als **statussymbool** opgevat, gebaseerd op het lokale dorpsreglement dat in 1706 een minimaal areaal bepaalde voor duivenbezit van vijf bunder.

4.5. Kunst- en bouwhistorische waarde

4.5.1. Maasstijl

Het westelijk 17^{de}-eeuws gedeelte met stallingen en poortgebouw toont de voor die bouwperiode klassieke aspecten van gemengd metselwerk met gebruik van maastrichtersteen als versteviging en afwerking. De zachte krijtsteen liet beter dan de harde naamsesteen sculpteerwerk toe, zoals bolvormige bekroningen, wapenschild tussen voluten en een medaillon, maar dit kan uiteraard niet tippen aan de uitgewerkte sierdetails in hetzelfde materiaal van tijdsgenoten zoals in het Tongers Begijnhof. De stallingen en het poortgebouw waren in de eerste plaats functioneel, met enige versiering als statusbewijs en artistieke ambitie.

4.5.2. Luiks classicisme

Het oostelijk 18^{de}-eeuws gedeelte met woonhuis en kleine verbindingsvleugel is duidelijk geïnspireerd door modellen van het Franse classicisme, via Luik in deze streek ingevoerd. Langs de buitenzijde sober uitgevoerd in gemengd metselwerk met gebruik van Naamse kalksteenomlijstingen rond de grote muuropeningen – de uitgewerkte baksteenfries uitgezonderd – toont het woonhuis aan de interieurkant een strakke opdeling met vaste sierelementen: stucwerk kooflijst en schouwboezem, kleine vuurkorfhaarden gevat in gietijzeren frame en haardvloertegeltjes. Het dak werd over de puntgevels geschoven. De plaatsing van de kelder- en zoldertrap vroeg een afwijking van de symmetrie en een inpassing in de noordoostzijde van de vertrekken. De bakstenen gedrukte bogen die de kelder breed overwelfen getuigen van de vakkennis van de meester-metselaars.

Voor de drie problemen (dak, traphal en overwelfing kelders) werd in de nabijgelegen en tijdsgenoot pastorie wel een andere oplossing toegepast.

4.6. De erfgoedkenmerken en -elementen samengevat:

1. Ligging in het centrum bij de kerk en bij andere historische gebouwen.
2. Configuratie van de bouwonderdelen onderling rond het erf: afgewolfd woonhuis met verdieping en centrale gang, (dwarsschuur), stallingenvleugel met knik, poortgebouw met duiventil en spits.
3. Elementen van gemengde historische landbouwuutbating (schuur, stallingen, neerhof, boomgaarden).
4. Elementen van woonfunctie (stucwerkplafond, binnenschrijnwerk, haarden).
5. Maasrenaissance met materiaalgebruik en versiering.
6. Luiks classicisme met materiaalgebruik en versiering.
7. Constructiedetails die verwijzen naar bouwpraktijk (stelmerken, meesterteken).
8. Sprekende details die verwijzen naar de persoonlijkheid van de eigenaar (windwijzer, gepersonaliseerde muurankers, duiventil als statussymbool, zonnewijzer, sluitsteen brugboog, gebeeldhouwde topsteen, geprofileerde houten klossen onder dakvoet stallingen).
9. Aangrenzende landelijke voortuin, begrensd door muren en haag.
10. Deels gekasseide binnenkoer.

BRONNEN chronologisch

- Luc-François GENICOT e.a., *Hesbaye liégeoise, (Architecture rurale de Wallonie)*, Luik: Mardaga en Louvain-la-Neuve: CHAB, , 1984.
- Frieda SCHLUSMANS, *Het St.-Truidense burgerhuis in de 18^{de} eeuw*, in *Sint-Truiden in de 18^{de} eeuw*, Sint-Truiden: vzw Sint-Truiden 1300, 1993, p. 119-158.
- ID., *Het Limburgse burgerhuis tot omstreeks 1750. Een typologisch overzicht*, in *M&L*, jg. 5, 1987, nr. 6 (september-oktober), p. 30-48.
- Pierre DIRIKEN, *Het Haspengouws kastelenlandschap*, Kortesseem: GEORETO, 2014.
- Coen EGGEN, *Vakwerkbouw. 600 jaar bouwen met hout en leem in Zuid-Limburg en omstreken*, Nijmegen: Vantilt, 2016 (Ned.-Limburg).

5. BEHEERSVISIE EN DOELSTELLINGEN

5.1. Beheersvisie

De huidige eigenaars willen, zoals hun ouders/grootouders die een drietal restauraties uitvoerden, de historische, beschermde delen zo goed mogelijk bewaren en waar mogelijk herstellen.

De opsplitsing van erf en woonhuis in twee aparte percelen bestaat al meerdere jaren (al van voor de bescherming). Omdat beide delen steeds in dezelfde familie zijn gebleven, heeft dit nog geen grote wijzigingen met zich meegebracht. Het huis heeft intern geen harde opsplitsing gekregen. Ook het erf is visueel nog één geheel.

Door de recente (2017) eigendomswijzigingen in de familie (wegens erfenis van de vorige bewoner, broer en vader van de huidige eigenaars), dringen er zich in de toekomst wel mogelijk opdelingen op in functie van beider privacy. Op welke manier dit precies zal gebeuren, moet nog onderzocht en besproken worden tussen beide eigenaars, en in overleg met Onroerend Erfgoed. Aandachtspunten vanuit erfgoedopgave worden verder in de tekst alvast meegegeven.

Concrete aanleiding voor dit beheersplan is de windschade – en daaropvolgende regeninsijpeling – die aan het dak van de 17^{de}-eeuwse stallingenvleugel werd toegebracht door de junistorm van 2016. De eigenaars en de bewoners worden dagelijks geconfronteerd met de toegevingen die een beschermde historische woning vergt, maar ook hier is de wens aanwezig om verantwoordelijk en respectvol om te gaan met de erfgoedwaarden, onder deskundige begeleiding en met aanspraak op erfgoedpremies.

De keuze voor de stallingdaken tussen de oorspronkelijke natuurleien en de huidige S-pannen dringt zich bijvoorbeeld op. Begrijpelijk willen de eigenaars modern wooncomfort in alle privacy verzoenen met deze verantwoordelijke opdracht. Zij rekenen hierbij op ondersteuning van de overheid, omdat kwalitatief vakmanschap bij restauratie een behoorlijke meerprijs meebrengt.

5.2. Beheersdoelstellingen

De beheersdoelstellingen moeten volgen uit de toekomstvisie op de nu gedeelde goederen. Deze visie is behalve de functie als twee aparte gezinswoningen - nog weinig concreet. Dat belet niet dat in dit beheersplan voor de erfgoedelementen – algemeen zicht op de schikking en de volumes van het ensemble en nog origineel overgeleverde details van bouw materiaal, constructiewijze, ‘stijl’ en versiering (zie erfgoedwaarden) – een programma voor beheersmaatregelen wordt uitgewerkt voor de komende twintig jaren.

5.2.1. Behoud historische volumes en ensemble:

Behoud en herkenbaarheid als een historisch geheel van: de als monument beschermde delen, nl. woonhuis, poortgebouw, oude stallen.

Andere, meer recente bijgebouwen (garage vooraan en stallen achteraan, haaks op oude stallen) kunnen ook behouden worden, want als organische gegroeide nutsgebouwen zijn ze niet storend.

De meest recente volumes, de frigoloodsen en de aangebouwde veranda, dragen niet bij tot de erfgoedwaarden. Wanneer de landbouwexploitatie vanuit deze site stopt, en/of wanneer er zich een nieuwe bestemming en reorganisatie van de site aanbieden, dan worden deze loodsen best verwijderd of herzien naar een volume dat qua gabarit beter past als bijgebouw bij de bestaande, historische hoevevolumes.

Ook voor de woonfunctie in de aangebouwde veranda wordt best een andere oplossing gezocht, zodat de veranda kan afgebroken worden, en de oude achtergevel van het woonhuis opnieuw volledig vrijkomt.

Indien men vanuit privacyoverwegingen het erf of de voortuin wil opdelen, dan kan dit vanuit erfgoed oogpunt niet op een harde manier (dus geen muur, herasdraad, haag, ...), maar wel op een zachte, makkelijk wegdenkbare en omkeerbare manier (door vb. bloembakken, los geplaatst). De voortuin kan geen extra parkeergelegenheid zijn.

5.2.2. Behoud en herstel van de ‘casco’ (romp) van de als monument beschermde volumes

Dit betreft de dragende constructie (funderingen, buitengevels, draagmuren, houten vloeropbouw, dakspanten) en de wind- en waterdichtafwerking (buitenschrijnwerk, dakopbouw)

- woonhuis: herstel- en restauratiewerkzaamheden, waar nodig (+ ev. andere aandachtspunten). Belangrijk hierbij is dat deze werken gezamenlijk over het ganse gebouw worden uitgevoerd, zodat er in het woonhuis doorheen de jaren geen verschillen gaan optreden in voegwerk, bakgoten, dakpannen, ...
Nu al verschil in ramen voorgevel. De eigentijdse restauratie-ingrepen uit jaren 1980 (?) (vensterramen erfzijde) mogen behouden blijven.
- poortgebouw: onderhoud en herstel cfr. de laatste restauratiefase
- oude stallen: restauratie van het dak, met opnieuw zoals oorspronkelijk met leien; gevelrestauratie; ...

5.2.3. Maximaal behoud en herstel van de erfgoedkenmerken en –elementen in het interieur van het woonhuis en het poorthuis

Dit betreft het behoud van de oorspronkelijke (waar nog aanwezig) historische elementen zoals trappen, schouwen, (houten) vloerbedekking, plafond- en wandafwerking, en binnenschrijnwerk (deuren, binnenluiken).

5.2.4. Aanpassen en veiligheid en comfort

Eventuele aanpassingen in functie van isolatie, akoestiek, privacy, functies van de kamers of ruimtes, zal steeds moeten gebeuren met respect voor de aanwezige erfgoedkenmerken en –elementen.

6. MAATREGELEN

Zie tabel.



Schadebeelden stallingen



Schadebeelden woonhuis



Schadebeelden poortgebouw

Schadebeelden
(bron: Inspectieverslag Monumentenwacht 2017)

Aard der werken	Eénmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating	Opm. (vb. fasering, details, ...)
Stallingen:				
Bewarende maatregelen dakbedekking en waterafvoer	X		X	Stormval dakpannen en waterinsijpeling voorkomen.
Vervanging/herstelling goten	X			
Onderhoud goten		X	X	Jaarlijkse controle en kuisen
Restauratie dakkap	X			Herstelling aangetaste balken, dakbeschot en dakbedekking
Restauratie muurwerk	X			Verkruimeld en losgekomen metselwerk, vooral steunmuur westgevel. Potdallen kunnen stabiliteitsprobleem veroorzaken: opvolgen
Dak vervangen in natuurlei	X			- Facultatief -
Controle Monumentenwacht		X	X	Om de 5 jaar
Poortgebouw:				
Klopkever torenkap opvolgen		X	X	
Klopkever behandelen	X			
Scheuren bij ZW-stijl poort opvolgen		X	X	
Poort herstellen	X			IJzer- en houtwerk: poortvleugels en smeedijzeren hengsels
Controle Monumentenwacht		X	X	Om de 5 jaar

Aard der werken	Eénmalig	Terugkerend	Vrijstelling toelating	Opm. (vb. fasering, details, ...)
Woonhuis :				
Pinakels vervangen	X			Model kopiëren
Metselwerk onder gording herstellen	X			Kopse laag
Stucwerk barsten herstellen		X		Kleuren en materialen behouden
Plint damp-open cementeren	X			
Dak vervangen in natuurlei	X			- Facultatief -
Doorgang naar 1 ^{ste} verdieping breken	X			Wooncomfort
Haag snoeien		X	X	
Tuinmuur voegwerk		X	X	Compatibele herstmortel kalkzand. Parasietgroen verwijderen
Tuinmuren stabiliteit en baksteenvervanging	X			
Buitenschrijnwerk behandelen		X	X	Om de 2 jaar
Brand- en bliksembeveiliging	X			- Facultatief -
Controle Monumentenwacht		X	X	Om de 5 jaar

BRONNEN chronologisch

- *Rentmeestershuis Ouwerx (woonhuis, stallen, poortgebouw). Bouwkundige inspectie monumentenwacht nr. 30817/2017/B*, Hasselt: Monumentenwacht Provincie Limburg, 2017.
- Onderzoek architect Luc Vanroye (SCOOP Kuringen), 2018.



7. OPVOLGING EN EVALUATIE

7.1. Dringende instandhouding:

Het dossier voor de herstelling van het beschadigde dak met door waterinsijpeling aangetaste ondersteunende westelijke muur van de stallen uit 1665 is in opmaak bij een architect (SCOOP Kuringen). De keuze voor het dakbedekkingsmateriaal natuurlei of S-pan moet nog gemaakt worden. De uitvoering wordt toevertrouwd aan een ter zake deskundig aannemer dmv. kwaliteitseisen (gelijkaardige uitgevoerde opdrachten).

7.2. Rapportering als opvolging van dit beheersplan gebeurt spontaan aan het Agentschap Onroerend Erfgoed via bericht in brief of e-mail van de betrokken eigenaar met in bijlage details over aard van werken, datum, uitvoerder en fotomateriaal:

1. Tijdens en onmiddellijk na de dringende instandhoudingswerken door uitnodiging voor werfoverleg en oplevering, en as build-verslag door de architect.
2. Ad hoc contact in geval van door de eigenaars gewenste neven- of herbestemmingsplannen + maatregelen.
3. 5-jaarlijks een stand van zaken.
4. na 10 jaar overleg om het beheersplan te actualiseren en eventueel te herzien.

8. EXTRA TOEVOEGINGEN

Informatie bijkomend	Pagina
Perimeter van gebied waarvoor beheersplan wordt opgemaakt (met schaal en N-pijl)	p. 2
Lijst van geplande werkzaamheden	p. 57-58
Lijst van handelingen waarvan de uitvoering vrijgesteld zal zijn van toelating	p. 57-58
Rapport Monumentenwacht Limburg 30817-2017-B. Overzicht adviezen	Bijlage 1.
Lijst van ZEN-erfgoed met aanduiding op kaart	-
Lijst van open erfgoed met aanduiding op kaart	-
Lijst van ontsluitingswerken voor open erfgoed	-
Lijst van werken aan bomen en struiken waarvoor toelating nodig is	-
Lijst van cultuurgoederen	-
Lijst van geplande werkzaamheden aan een orgel dat dateert van na de Eerste Wereldoorlog	-
Bibliografie (overzicht referenties)	Zie bij de hoofdstukken.
Extra bijlage fotomateriaal	-