

BEHEERSPLAN ONROEREND ERFGOED

Pastorij van Zepperen



Ligging :	Sint-Genovevaplein 21, 3800 Sint-Truiden - Zepperen Kadastraal: Sint-Truiden, 9e afdeling Sie.C nr.681c
Opdrachtgever :	Kerkfabriek Sint-Genoveva Zepperen Sint-Genovevaplein 21, 3800 Sint-Truiden
Datum :	25 januari 2018
Opgemaakt door :	studiebureau ESA bvba Tiensesteenweg 168H bus 202, 3800 Sint-Truiden
	<ul style="list-style-type: none">• Ir.-architect Robrecht Asnong, zaakvoerder• Architect Rik Maurissen, redactie• Kunsthistorica - Postgraduate Monumenten & Landschapszorg Caroline Limbos, historische studie• Hilde Bergs, opmeting en plannen

INHOUDSTAFEL

1.	IDENTIFICATIE EN AFBAKENING VAN HET BEOOGDE GEBIED	4
1.1.	Aanleiding en doel voor de opmaak van het beheersplan	4
1.2.	Identificatie	4
1.3.	Beschermingen en inventarisatie	5
1.4.	Afbakening	7
1.5.	Eigendomssituatie	8
1.6.	Het goed in ruimtelijke context	9
1.7.	Juridische toestand	11
2.	HISTORISCHE NOTA	14
2.1.	Bronnen	14
2.2.	Historiek	15
3.	BESCHRIJVING EN INVENTARIS VAN DE ERFGOEDELEMENTEN BINNEN DE AFBAKENING – HUIDIGE TOESTAND	18
3.1.	Algemene beschrijving/typering en ruimtelijke context	18
3.2.	Specifieke beschrijvingen	21
3.3.	Gedetailleerde beschrijvingen	23
3.4.	Plannen bestaande toestand	41
3.5.	Roerende goederen	47
3.6.	Diagnosenota	48
4.	BESCHRIJVING VAN DE ERFGOEDWAARDEN	50
4.1.	Algemeen	50
4.2.	Specifiek	50
4.3.	Waardering	52
5.	ONDERBOUWDE VISIE OP HET TOEKOMSTIG BEHEER	59
5.1.	doelstellingen	59
6.	OPSOMMING VAN DE WERKZAAMHEDEN	61
6.1.	BUITENAANLEG	61
6.2.	BUITENSCHIL	61
6.3.	INTERIEUR	62

7.	MANIER EN TIJDSTIP VAN OPVOLGING	66
7.1.	dringende werken	66
7.2.	Weerkerende maatregelen	66
7.3.	Eenmalige maatregelen	66
7.4.	Rapportering	66
8.	EXTRA TOEVOEGINGEN	67

1. IDENTIFICATIE en AFBAKENING van het beoogde gebied

1.1. AANLEIDING EN DOEL VOOR DE OPMAAK VAN HET BEHEERSPLAN

De pastorie van Zepperen bevindt zich over het algemeen in een behoorlijke staat dank zij de voortdurende inspanningen van de kerkfabriek en dit sinds jaren. De kerkfabriek wenst dit verder aan te houden want ondanks alles is ook dit gebouw onderhevig aan sleet en blijven interventies noodzakelijk. Het beheersplan zal de aanpak voor de komende 20 jaar uitstippelen.

De kerkfabriek voelt zich hiervoor verantwoordelijk ten opzichte van de plaatselijke bevolking en dit niet alleen in materiële zin, maar ook financieel. Voor dit laatste aspect biedt het beheersplan de mogelijkheid aanspraak te maken op de premies die hiervoor voorzien worden.

1.2. IDENTIFICATIE

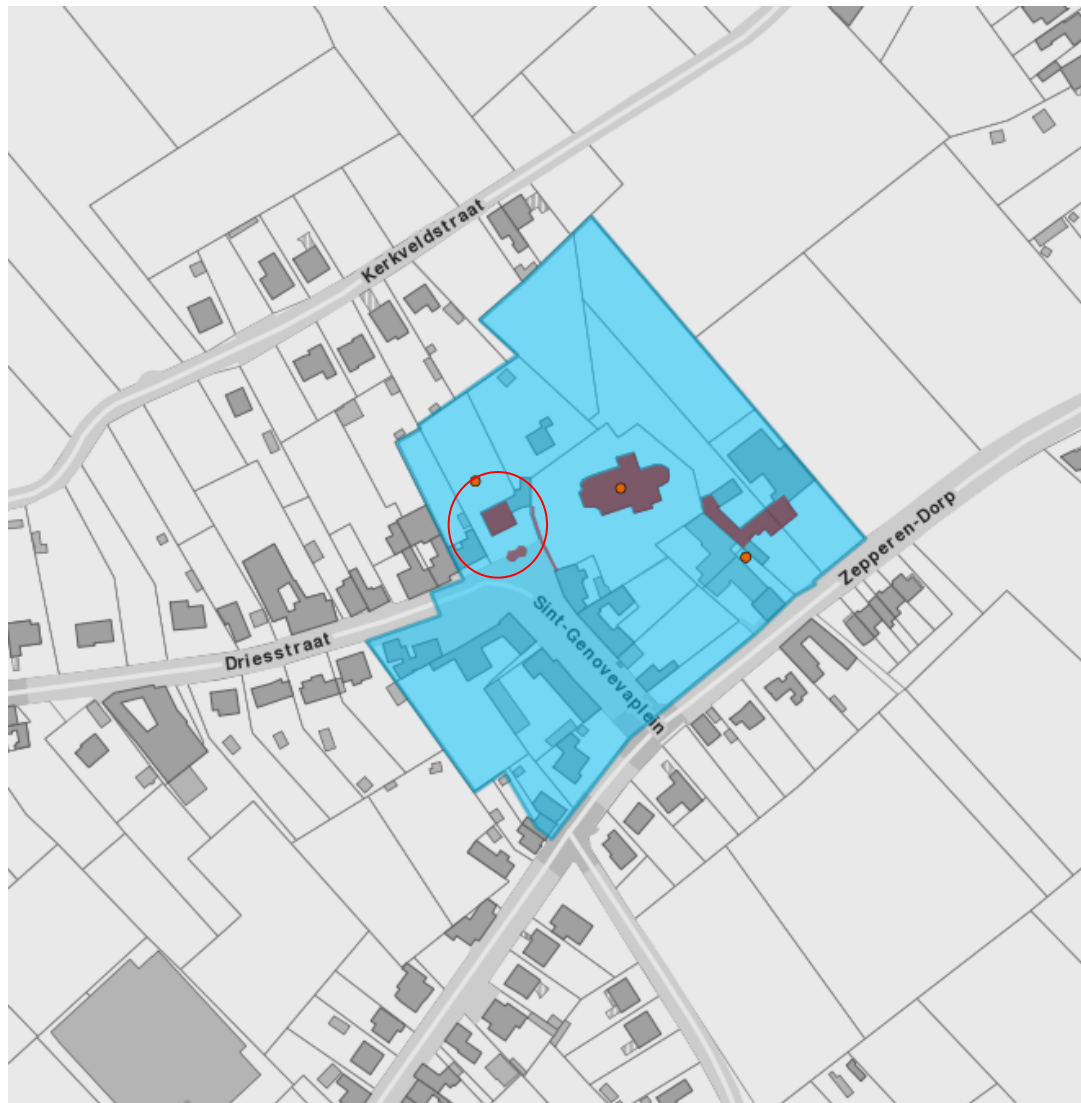
Benaming: pastorie van Zepperen

Adres: Sint-Genovevaplein 21,
3800 Sint-Truiden - Zepperen

Kadastraal: Sint-Truiden, 9e afdeling Sie.C nr.681c

Zie bijlage 1: kadastraal plan

1.3. BESCHERMINGEN EN INVENTARISATIE



Beschermd Onroerend Erfgoed

- landschappen
- stads- en dorpsgezichten
- archeologische zones
- monumenten

1.3.1. Bescherming als monument

datum: 28 juli 1983

Kerkhofmuur met inrijpoort, pastorie Sint-Genovevaparochie, rentmeesterhuis en hun omgeving

Besluitendatabank ID 1944, inventarisdatabank - aanduidingsobject ID 3234

(URL: <https://besluiten.onroerendergoed.be/besluiten/1944>)

Artikel 1 van het besluit betreft de bescherming als monument:

Inhoud:

Het beschermingsbesluit bevat drie bouwwerken, elk apart opgesomd: de kerkhofmuur met inrijpoort, de pastorie en het rentmeestershuis.

Zij worden beschermd, enkel "om reden van de historische waarde".

Op het bijgevoegde kadasterplan zijn de gebouwen die beschermd worden gearceerd. Voor de pastorij betreft dit enkel het hoofdgebouw en de poort aan de straat. De aanbouwen aan de noordzijde zijn niet mee beschermd als monument.

De kerkhofmuur begrenst de pastorijtuin en is eveneens als monument beschermd. Deze werd echter niet opgenomen in de afbakening van dit beheersplan.



uitsnede uit het grafisch plan bij het beschermingsbesluit



legende

1.3.2. Bescherming als dorpsgezicht

Opgenomen in hetzelfde besluit:

datum: 28 juli 1983

Kerkhofmuur met inrijpoort, pastorie Sint-Genovevaparochie, rentmeesterhuis en hun omgeving

ID: 1944

besluitendatabank ID 1944; inventarisdatabank - aanduidingsobject ID 3252

(URL: <https://besluiten.onroerendergoed.be/besluiten/1944>)

Administratief: nummers 4.02/71053/117.1 en OL001160

Artikel 2 van het besluit betreft de bescherming als dorpsgezicht:

Inhoud:

De hoger genoemde gebouwen worden beschermd met hun onmiddellijke omgeving "zoals afgebakend op bijgaand plan".

Zij worden eveneens beschermd, enkel "om reden van de historische waarde".

Op het bijgevoegde kadasterplan is de zone die beschermd wordt aangeduid met een omtrekkende lijn. De percelen van de pastorij met inbegrip van de noordelijke aanbouwen en pastorijtuin maken hier deel van uit.

De aanbouw ten noorden van de pastorij is dus niet beschermd als monument, maar wel als dorpsgezicht.

1.3.3. Vaststelling van de inventaris van het bouwkundig erfgoed en vastgestelde lijst.

De pastorij is voor het eerst wettelijk vastgesteld in de inventaris van het bouwkundig erfgoed op 5 oktober 2009.

Pastorie, Sint-Genovevaplein 21, Sint-Truiden.

Databank van de erfgoedobjecten ID23159

(URL: <https://besluiten.onroerenderfgoed.be/besluiten/5824>)

Lambertcoördinaten: 211843.02 168337.87

1.4. AFBAKENING

De afbakening komt overeen met het huidige kadastrale perceel:

Sint-Truiden, 9e afdeling Sie.C nr.681c

De percelen van de pastorij met inbegrip van de noordelijke aanbouwen en pastorijtuin maken deel uit van het beschermde dorpsgezicht. Deze percelen zijn in het besluit en het plan respectievelijk 681b en 680a genummerd. Na de bescherming werden beide percelen samengevoegd tot nummer 681c. De afbakening van het beheersplan komt overeen met dit perceel.

Verantwoording van de afbakening:

Het beheersplan heeft betrekking op het beschermde deel van het pastoriegebouw.

Dit komt overeen met de afbakening die bepaald werd bij de aanvraag tot opmaak en als zodanig goedgekeurd werd.

Dit betekent dat toestemming gegeven is voor een afbakening die een uitsnede is van het dorpsgezicht. Binnen dit groter geheel vormt de pastorij met de bijhorende tuin een duidelijk te onderscheiden deel, zowel in fysiek-ruimtelijk, functioneel en historisch opzicht.

Het beheersplan omvat de pastorij (het gebouw) omdat hier de meest dringende noden zijn. Ook de voor- en achtertuin van de pastorij, evenals de noordelijke aanbouw worden in de afbakening opgenomen gezien de historische, ruimtelijke en functionele band en omdat ze één eigendom vormen. Het gegeven dat deze tuinen niet vervreemd of bebouwd werden, zoals vaak het geval is bij pastoriegronden, vormt een erfgoedwaarde die gevrijwaard moet worden. Het is daarom zinvol hierover een juiste toekomstvisie en beheersplanning uit te werken, samen met deze voor het pastoriegebouw.

De kerkhofmuur valt niet onder dit beheersplan omdat hij een geheel vormt dat verder door loopt en eerder samen met de kerk en het kerkhof gezien moet worden.

De huidige kadastrale situatie en afbakening van het beheersplan is hierna weergegeven.



Zie bijlage 1: Perimeter van gebied waarvoor beheersplan wordt opgemaakt

1.5. EIGENDOMSSITUATIE

Het goed is eigendom van de gemeente Sint-Truiden sinds de oprichting van de gemeente begin 19de-eeuw (primitief kadaster) en in erfpacht door het kerkfabriek sinds 11-12-2009.

1.6. HET GOED IN RUIMTELIJKE CONTEXT



www.bing.com

MACRO



www.bing.com

MESO



www.bing.com

MICRO



Google streetview - zicht vanuit het Sint-Genoveaplein



Google streetview - zicht vanuit de Driesstraat

1.7. JURIDISCHE TOESTAND

1.7.1. Gewestplan



Pastorij: geel omcirkeld

Eerste 50m van het perceel: woongebied met landelijk karakter.

- bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven;

Achterste deel van het perceel: woonuitbreidingsgebied

- volgens de algemene voorschriften van de gewestplannen geldt dat woonuitbreidingsgebieden uitsluitend bestemd zijn voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.
- De bescherming is in dit geval een belangrijk en beperkend gegeven, beslist door de overheid. De algemene definiëring van het gewestplanvoorschrift mag hier niet geïnterpreteerd worden alsof bebouwing of verkaveling toegestaan moeten worden, net zo min als dat het geval is in het voorliggende woongebied met landelijk karakter. De bescherming heeft precies tot doel de bebouwing en de onbebouwde ruimte te vrijwaren.

Een gebied ongeveer overeenkomend met het beschermde dorpsgezicht, docht beperkt tot de eerste 50m vanaf de straten en meer uitgestrekt ten westen van de pastorij: landschappelijke waardevolle gebied

- hier gelden bepaalde beperkingen met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

1.7.2. BPA

Er bestaat geen BPA voor dit gebied.

1.7.3. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS), opgesteld door Studiegroep Omgeving dateert van 2006.

Er zijn geen specifieke bepalingen met juridische consequenties voor het gebouw of perceel.

1.7.4. RUP

Er bestaat geen Ruimtelijk Uitvoeringsplan voor dit gebied.

1.7.5. Rooilijnplannen

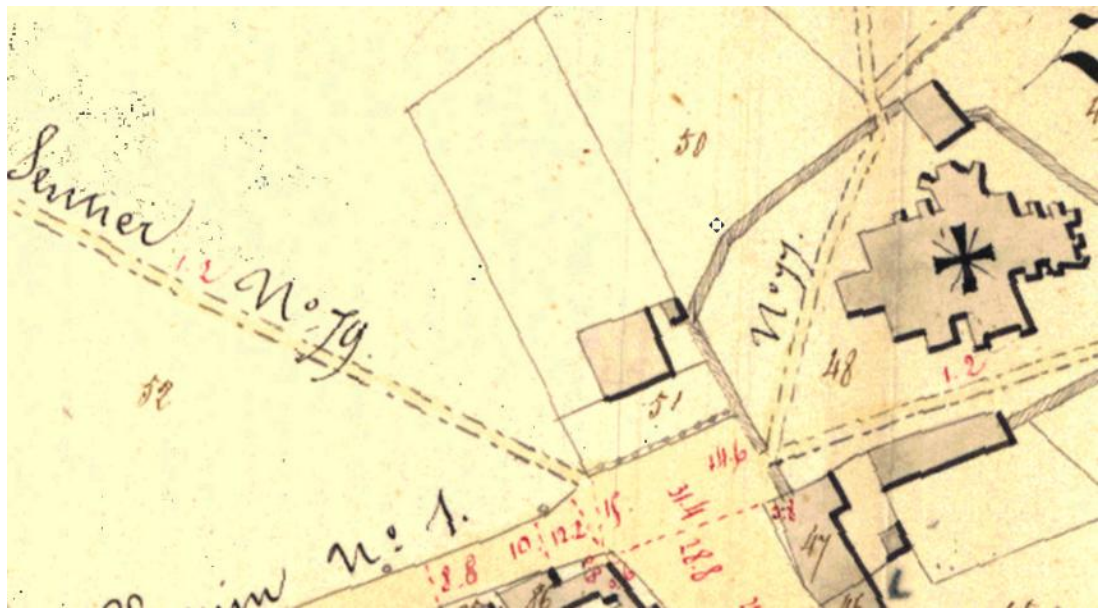
Er gelden geen rooilijnplannen voor de site.

1.7.6. Erfdienstbaarheden

Er zijn volgens de Atlas der Buurtwegen geen erfdiensbaarheden op het perceel.

Er zijn geen vestigingen van erfdiensbaarheden na 1841 bekend.

De voetweg nr.79 die loopt vanaf de linker perceelshoek aan de straat in noordwestelijke richting bestaat niet meer.



Atlas der Buurtwegen (1841) – geen erfdiensbaarheden op het terrein

2. HISTORISCHE NOTA

2.1. BRONNEN

Uitgegeven bronnen:

- Daris, Joseph, "Notice sur Zepperen", Notices historiques sur les églises du diocèse de Liège, 13, Luik, 1887.
- Driesen, Willem, Zepperen 1850-1950, Zepperen, 1976.
- Driesen, Willem, Historische nota over de pastorie van Zepperen in het kader van Open Monumentendag 1992, Remacluskring Zepperen, 2002 (bijgewerkte versie).
- Fabry, Guy, e.a., Zepperen. Kapitteldorp, Sint-Genovevakerk en laatgotische muurschilderingen, Zepperen, 1993.
- Fabry, Guy, e.a., Zepperen in Twee Grote Oorlogen, Zepperen, 1994.
- Geukens, Benoit, Fotorepertorium van het meubilair van de Belgische bedehuizen. Provincie Limburg. Kanton Sint-Truiden, Brussel-Sint-Truiden, 1977.
- Kempeneers, A., "La maison des Bogards à Zepperen et la Chapelle de Natenbampt sous Brusthem", Publications de la Société d'Archéologie dans le duché de Limbourg, 2 (1865).
- Schlusmans, Frieda, e.a., Bouwen door de eeuwen heen. Inventaris van het cultuurbezit in België. Architectuur. Deel 6n2. Provincie Limburg. Arrondissement Hasselt, Brussel - Gent, 1981.

Onuitgegeven bronnen: (voor meer details: zie *bijlage 11 historische studie*)

- Brussel, Koninklijk Kunstpatrimonium

Brussel, Koninklijk Instituut voor het Kunstpatrimonium, inventarisatie met fotografische opnames, clichénummers M090377 en volgende. Opnames uit 1944, 1961 en 1974

- Hasselt, Provinciaal Archief Limburg

Hasselt, PAL, Kerkfabrieken: Sint-Truiden (Zepperen) – St. Genoveva, Hasselt, PAL, Monumenten en Landschappen: Zepperen

- Hasselt, Provinciaal Centrum voor Cultureel Erfgoed

Hasselt, PCCE, Sint-Truiden Zepperen, 3814/105: Pastorie. Sint-Genovevaplein 21.

- Zepperen, Archief kerkfabriek

Zepperen, Archief kerkfabriek: dossier pastorie.

Varia: (voor meer details: zie *bijlage 11 historische studie*)

- <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/dibe/relict/23159>
- <http://www.delcampe.be>
- <https://beschermingen.onroerenderfgoed.be/object/id/OL001160/>
- <http://www.erfgoedplus.be/details>
- <http://www.zepperen.be>
- <http://www.limburg.be/Limburg/gislimburg/Geoloketten.html#buurtwegen>

2.2. HISTORIEK

Een uitgebreide studie is opgenomen in *bijlage 11 historische studie*.

Hierna volgt een samenvatting:

Van de 12de eeuw tot het einde van de 18de eeuw was Zepperen eigendom van het Sint-Servaaskapittel te Maastricht binnen het prinsbisdom Luik.

Volgens kerkvisitatieverslagen van 1624, 1643 en 1650 bestond er geen pastorie in Zepperen.

Het Sint-Servaaskapittel zou waarschijnlijk op zijn kosten een pastorie bouwen in het laatste kwart van de 17de eeuw. Dit was een vakwerkwoning met kelderkamer, stallingen en poort, gelegen bij het kerkhof van het dorp.

In 1779 liet het Sint-Servaaskapittel de oude vervallen pastorie vervangen door een nieuwe pastorie.

Het kapittel beschouwde de pastorie als kapittelhuis. De groot-rekenmeester, de kanunnik-rijproost en de rentmeester verlieten hun verblijf te Maastricht of Tongeren slechts uitzonderlijk wanneer hun aanwezigheid ter plaatse vereist was. Sommige pastoors verbleven zelfs nooit in Zepperen maar lieten zich ter plaatse vervangen.

De opdracht voor de bouw van de nieuwe pastorie werd op 12 april 1779 toegewezen aan meester-steenmetser Mathieu Grégoire van Villers-le-Bouillet bij Hoei voor de kostprijs van 5.800 Luikse guldens. Grégoire bouwde toen al meerdere jaren aan de vernieuwde kloostergebouwen van de Begaarden (het huidige Sint-Aloysiusinstituut). Op 5 juli 1779 legde pastoor Gerard Stell (+1781) de eerste steen van de pastorie.

Na de vlucht van de anti-revolutionaire pastoor Jan-Libert Belleflamme naar Maastricht werd de pastorie in 1794 geplunderd. Dat gebeurde opnieuw in 1797.

Door de Franse wet van de 5e frimaire an VI (25 november 1797) werden alle seculiere kapittels, waaronder ook het Sint-Servaaskapittel, opgeheven en de pastorie werd eigendom van de gemeente Zepperen.

De pastorij is te zien op het primitief kadasterplan van 1823 en de Atlas van de Buurtwegen van 1844. Volgens de mutatieschets van 1857 werd een lang gebouwtje met knik tegen de kerkhofmuur opgetrokken op de plaats van een bestaand klein gebouw.



Atlas der Buurtwegen (1841)



mutatieschets 1857

In 1865 werd een linde aangeplant tussen de pastorie en het huis van Lambert Moermans, links van de pastorie. De linde verving de oude "cradilata" linde. In 1874 werden herstellingen uitgevoerd aan de plankenvloer en in 1875 werd genoteerd dat de vensters en de luiken van de pastorie in een slechte staat waren.

De kerkfabriek besloot in zitting van 7 januari 1911 om toestemming en subsidies te vragen voor uitvoering van herstellingswerken volgens een ontwerp van Architect Emiel De Hennin (1871-1919) aan de kostprijs van 4.500,35 frank. De gemeenteraad verklaarde zich een maand later akkoord met de uit te voeren werken en voor 1/6 tussen te komen in de kosten.

Provinciaal architect Léon Jaminé liet echter op 31 mei 1911 aan de provinciegouverneur weten dat hij een negatief advies voor de herstellingswerken gaf. Het bestek diende herwerkt en vervolledigd te worden. Op 20 november 1911 liet Jaminé weten dat hij het aangepaste bestek goedkeurde.

De kerkfabriek besloot op 7 januari 1912 om de hogere overheid te verzoeken de machtiging te verlenen om de uitgave van de werken aan de pastorie te doen bij beperkte aanbesteding, maar een gedeelte van de werken was al bij hoogdringendheid uitgevoerd toen een nieuwe pastoor gehuisvest moest worden na het overlijden van pastoor Derie.

De kerkfabriek besloot in zitting van 7 april 1912 om aannemer Vandenbosch aan te stellen voor de werken voor de totale kostprijs van 4757,35 frank. De gemeenteraad keurde dit in zitting van 17 april 1912 goed.

In 1915 werd een keuken aan de kerkhofzijde aangebouwd op de plaats van een kleiner bijgebouwtje. Het lange smalle bijgebouw van 1857 werd voor de helft afgebroken.

In 1947-1948 plaatste de firma Sotec uit Brussel een centrale verwarming in de kerk en de pastorie, maar het Provinciaal Komitee der Monumenten en Landschappen (PKML) en de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML) weigerden hierover een advies uit te brengen omdat deze werken zonder voorafgaandelijke machtiging uitgevoerd werden.

Voor de kerk volgde niettemin alsnog een gunstig advies, maar voor de pastorie hield de hogere overheid het been stijf zodat de kosten geheel door de gemeente en de kerkfabriek gedragen moesten worden.



Na de fusieoperatie in 1977 werd de pastorie eigendom van de stad Sint-Truiden.

De pastorie werd bij Koninklijk Besluit van 28 juli 1983 beschermd als monument en als dorpsgezicht omwille van historische waarde.

In maart 1996 werden alle vensters en de buitendeuren vervangen. De roede verdelingen van de vensters werden vervaardigd in grotere afmetingen. De deur vertoonde een bovenlicht en een houten tussendorpel.

In 2003 werden in opdracht van de stad Sint-Truiden de twee ongebruikte en vervallen schoorsteenpijpen van de pastorie afgebroken.

In 2004 werd een voorlaatste reeks schilderijen uit de pastorie en de kerk gerestaureerd door Petrus Vanlessen uit Hoeselt.

In de voortuin van de pastorie werd in 2007 bij het wegruimen van sierstruiken een merkwaardige steen ontdekt. De steen bleek een gesculpteerde voet te zijn van een laat romaanse doopvont in maskalksteen.

De pastorie werd sinds juni 2009 niet meer permanent bewoond en gebruikt als pastoorsresidentie.

Het stadsbestuur van Sint-Truiden gaf de pastorie in erfpacht aan de kerkfabriek. De gelijkvloerse verdieping van de pastorie zou enerzijds dienen voor een bureau van de kerkfabriek en de parochie en anderzijds voor vergaderruimte voor de Zepperse verenigingen. De bovenverdieping zou klaargemaakt worden voor een conciërgekoppel.

In 2010 liet het stadbestuur van Sint-Truiden drie hoge dennen, die het dak van de pastorie beschadigden, kappen.

In het verslag van de zitting van de kerkfabriek van 1 september 2010 worden een aantal werken in verband met de pastorie opgesomd:

- Monumentenzorg gaf op 16 augustus toelating voor het herstellen van het dak van de stalvleugel
- De houten vloer van de bureau van de pastorie werd eind augustus vernieuwd door GEBA Interieur Sint-Truiden op kosten van het stadsbestuur van Sint-Truiden voor de kostprijs van 3.688,08 euro. Het schepencollege keurde op 20 augustus als bijkomend werk de vervanging van de plinten goed voor 544,50 euro
- De installatie van internet en telefonie.

De daken van de aanbouw en de stal van de pastorie werden in 2011 hersteld door de aannemer van de kerkrestauratie, Corvers uit Veerle.

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

3.1. ALGEMENE BESCHRIJVING/TYPERING EN RUIMTELIJKE CONTEXT

De pastorij ligt in het lintdorp Zepperen, ten oosten van Sint-Truiden

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (2006) beschrijft de ruimtelijke kenmerken en waarden van Zepperen als volgt:

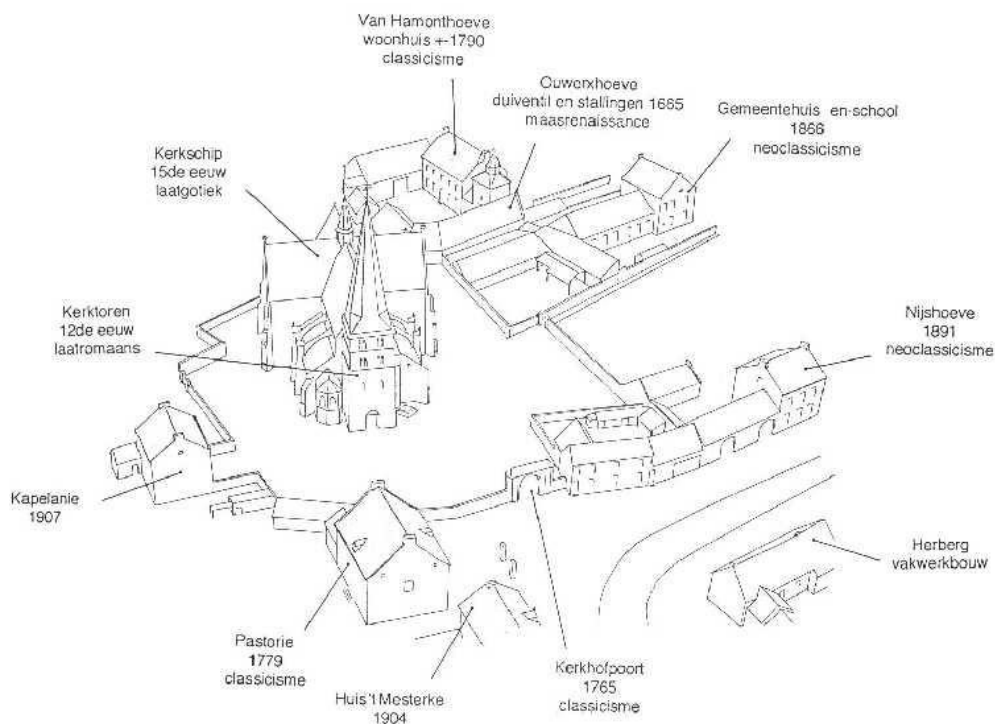
Ruimtelijke kenmerken:

- Van oudsher samengesteld uit twee delen:
 - een kern rond Sint-Genovevaplein met een mooie kerk en kerkhof;
 - een vertakte lintbebouwing die historisch uit verschillende kleine pleingehuchten is gegroeid.
- Sinds kort is er een verkaveling als derde deel aan dit lint opgehangen.

Ruimtelijke waarden:

- De dorpskern heeft een subliem stratenpatroon en is mooi aangelegd.
- Het kasteel en enkele vierkantshoeven.

Hoewel zich in de directe omgeving een verdichting van de bebouwing voordoet, vindt de pastortuin nog ruimtelijk aansluiting met de open ruimte in de ruimere omgeving.



(tekening Willem Driesen)

De pastorij maakt deel uit van een cluster van interessante historische gebouwen. De plaats van de pastoorswoning in de dorpskern, nabij de kerk en het kerkhof is betekenisvol voor de historische en functionele context.



www.bing.com

De pastorie vormt de perspectiefluiting wanneer men komende van de hoofdweg Zepperen-dorp het Sint-Genovevplein nadert.

Anderzijds vormt de monumentale kerkhofpoort de perspectiefluiting vanuit de Driesstraat.



Google streetview - zicht vanuit het Sint-Genovevplein



Google streetview - zicht vanuit de Driesstraat

De pastorie is een alleenstaand, classicistisch herenhuis, met een voortuin, afgesloten door middel van een taxushaag, en een tuin achter het huis. De haag vormt de noordelijke afsluiting van het pleintje, ontstaan aan de oprit naar de Sint-Genovevakerk, die zich aan de noordoostzijde van de pastorie bevindt.

3.2. SPECIFIEKE BESCHRIJVINGEN

3.2.1. Exterieur



voorgevel



achtergevel

De pastorij is gebouwd als een breedhuis uit vijf traveeën met verhoogd gelijkvloers, verdieping en gebogen zadeldak, centraal ingeplant op het perceel. De voortuin is afgesloten van de straat door een poorthek tussen stenen pijlers. Achter de pastorij bevindt zich een ruime tuin. Rechts van wordt het perceel afgesloten door de kerkhofmuur waarin zich een poortje bevindt.

De identieke voor- en achtergevel zijn symmetrisch opgebouwd met een centrale voor- en achtdeur. De eenvoudige dakkapellen aan de voor- en achterzijde en het hek aan de straat bevinden zich in deze symmetrieas. De ramen van het gelijkvloers zijn beluikt.

De architectuur is sterk gekenmerkt door een beperkt en evenwichtig materialen- en kleurenpalet: baksteen, natuursteen, leien, wit geschilderd hout, zwarte smeedijzeren ankers, zinken afvoerbuizen. Verder zijn de symmetrische opbouw en het evenwicht tussen verticaliteit en horizontaliteit bepalend.

Rechts van de pastorij zijn aanbouwen opgetrokken voor de ondergeschikte functies. Met uitzondering van de dakbedekking in zwarte pannen, is zijn hier dezelfde materialen toegepast. Deze aanbouwen volgen echter de symmetrie van het hoofdvolume niet.

3.2.2. Interieur

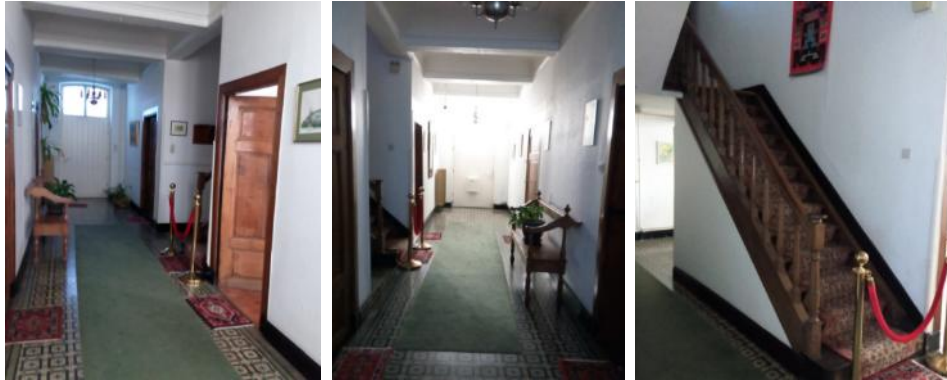
De symmetrie die bestaat in de inplanting van het gebouw, het volume en de gevelopbouw is doorgetrokken in de planopbouw.

De ruimten, zowel op gelijkvloers als op verdieping, schikken zich links en rechts van een centrale gang. Op het gelijkvloers bevinden zich links de representatieve of ontvangstruimten. Rechts liggen de keuken, eetplaats en de trap naar de verdieping.

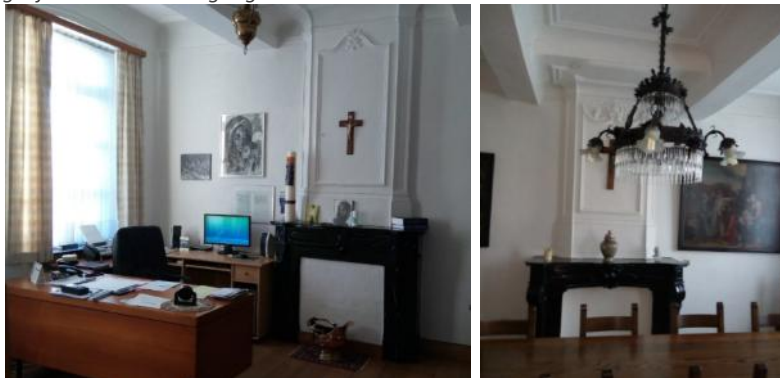
Op de verdieping bevinden zich vier slaapkamers zodat het gebouw ruim voorzien was om bezoekers te logeren. Een badkamer is ingericht in wat waarschijnlijk de kamer van de pastoorsmeid was; via een afzonderlijk trapje dat uitkomt op het bordes van de hoofdtrap kon zij het gelijkvloers bereiken zonder het nachtgedeelte op de rest van de verdieping te moeten doorkruisen.

De vloeren op gelijkvloers en verdieping waren oorspronkelijk in hout, behalve in de gangen en in de keuken. De plafonds op het gelijkvloers zijn bepleisterd met lijsten. Elke verblijfsruimte en ook de slaapkamers hebben een haard met gestuct en soms geornamenteerd lijstwerk.

Het houten schrijnwerk van de deuren en de trap was oorspronkelijk geschilderd, maar de trap en de deuren op gelijkvloers zijn gedecapeerd tot op het blanke hout.



gelijkvloers: centrale gang



bureau (links voor) - vergaderlokaal 1 (links achter)



keuken (rechts voor) - keuken haard toestand 1974 - vergaderlokaal 2 (rechts achter)

De zolder is niet afgewerkt. De ruimte is door een opgaande muur verdeeld in twee ruimten.

Onder het achterste deel van de gang en de vroegere eetplaats (vergaderlokaal 2) bevindt zich een gewelfde kelder met pekelluipen en gemetselde wijnrekken.

Rechts van de pastorij zijn dienstruimten aangebouwd. Deze zijn niet opgenomen in de bescherming als monument. Het interieur wordt hier niet verder besproken, de buitenschil komt verder aan bod gezien dit deel uitmaakt van het dorpsgezicht. Wel moet gewezen worden op de deur die vanuit de traphal toegang geeft tot de gang van de zijbouw. Deze heeft een natuurstenen omlijsting die er op duidt dat dit een buitendeur was.

3.3. GEDETAILEERDE BESCHRIJVINGEN

3.3.1. Inventarisatie specifiek per gebouwdeel of ruimte

A. Buitenaanleg



voortuin



achtertuin



achtertuin



De afsluitmuur en poort aan de straat worden verder afzonderlijk besproken.

De voortuin is voor een groot deel verhard met in waaivorm geplaatste kleine kasseitjes. Het niet verharde deel is als grasveld aangelegd met enkele lage snoeivormen. Aan de straatzijde is links en rechts van de poort (zie verder) een haag geplant. Volgens oude foto's was dit ook de vroegere situatie. Vandaag is dit een taxushaag.

De achtertuin bestaat voornamelijk uit een groot grasveld. Achteraan is een volgroeide rode beuk aanwezig. Tegen de achtergevel van de pastorij is een terraszone in betontegels afgezoomd met laag gesnoeide buxushagen en een zestal opgesnoeide buxusboompjes, verder nog enkele perkjes. Rondom het grasveld bevindt zich een aanplant van bodembedekkers en struiken van diverse soorten, waaronder ook naaldbomen.

B. Gevels hoofdgebouw



voorgevel / achtergevel



zijgevel links / zijgevel rechts

De gevels van het hoofdgebouw zijn opgetrokken in metselwerk uit roodbruine veldovensteen. De gevels zijn bevuild, vertonen discontinuïteiten in de kleur en zijn opgevoegd met een cementvoeg, hetzij een bastaardmortel met slechts klein aandeel kalk als bindmiddel. Vooral aan de westzijde vertoont het voegwerk gebreken. De oostgevel vertoont discontinuïteiten in kleur.

De raam- en deuropeningen van de verblijfsruimten hebben een omlijsting in maaskalksteen met getoogde latei en sluitsteen. Deze gevelopeningen zijn symmetrisch geschikt, voor- en achtergevel zijn identiek. De dorpels zijn gelijkliggend met het gevelvlak; onder deze dorpels is een driuplijst in zink aangebracht.

In de voorgevel is de originele open, maar nu dichtgemetselde afvoer van het afvalwater uit de keuken nog aanwezig.



afvoer keuken in voorgevel
beschadiging voet regenpijp

gebreken voegwerk
zijgevel rechts

trap
achterdeur

trap
voordeur

De zijgevels zijn als ingevlochten brandmuur hoger opgetrokken dan de dakvlakken. De schouwen op de toppen van de zijgevels werden gesloopt. De bovenzijde van de muren zijn niet beschermd.

De ramen in de rechter zijgevel hebben noch een omlijsting, noch een dorpel in natuursteen. De ramen op het zolderniveau in de linker zijgevel hebben slechts een natuurstenen dorpel. Het raam in de rechter zijgevel dat uitgeeft op het trapbord is volgens de bouwsporen later aangebracht.

De voorgevel en linker zijgevel hebben een lage plint in maaskalksteen.

De trappartij aan de voordeur is uit blauwe hardsteen. Deze is vrij recent en samengesteld uit platen die de aan- en optrede vormen. De trappen aan de achterdeur zijn uit massieve steen met geprofileerde neus; de treden zijn gebroken.

De gevelankers zijn uit smeedijzer en komen overeen met de moerbalken van de vloerlagen en de dakgordingen en -nok. Sommige ankers zijn losgekomen of vertonen speling. De ramen van de kamers op verdieping in de voorgevel zijn voorzien van een ijzeren staaf, waarschijnlijk voor de plaatsing van bloembakken.

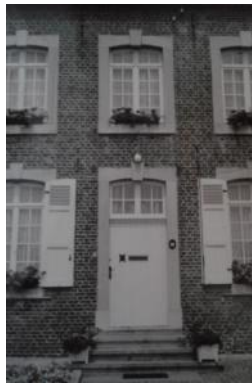
In de voorgevel zijn de ramen op gelijkvloers voorzien van luiken.

Het schrijnwerk van de ramen en buitendeuren is van recente datum. Dit is uit tropisch hardhout met meervoudige sluiting en houten kruisverdelingen. Het is wit geschilderd en voorzien van dubbele beglazing en niet passende krukken en brievenbus in wit kunststof. De raamverdeling en detaillering zijn geïnspireerd op historisch schrijnwerk, maar de houtsecties werden verzawaard, wat het algemeen beeld niet ten goede komt.

Voor de raamverdeling werd teruggegrepen naar de oudst bekende gegevens: 8 ruiten per raam op gelijkvloers en 6 op verdieping. In een tussenperiode werden kruisverdelingen toegevoegd, maar deze drukkere raamverdeling werd niet hernomen.



1915



ca.1992

De deuren zijn van hedendaagse standaard-makelij en in de overlichten werden de originele verdelingen niet terug gemaakt. De raamverdeling met kruishouten in de dakkapellen werden niet hernomen.

De regenafvoerpijpen zijn uit zink en zijn symmetrisch geplaatst op de uiteinden van de gevels. Plaatselijk zijn stukken in grijs pvc gebruikt als herstelling. De aansluitingen op de riolering zijn gebrekkig, het onderste deel van de buizen is gevoelig voor beschadigingen.

De daken hebben een bedekking uit kunstleien. In de middentravee staat een eenvoudige dakkapel, zowel in de voor- als achtergevel. Tot omstreeks 1972 waren de dakkapellen nog bekroond met een loden naald.

De kroonlijsten zijn bekleed met wit pvc. Er kon niet nagegaan worden of de originele houten kroonlijsten nog aanwezig zijn. Een mogelijke baksteenfries zit verstopt achter de gootbekleding.

Er zijn restanten aanwezig van een trekbel die bediend werd aan de kolommen van de toegangspoort en via een kabel (verdwenen) de bel in de inkomhal in beweging bracht.

Boven de deuren en tegen de rechter zijgevel zijn halogeenspots aangebracht. Sanitaire afvoeren in grijs pvc zijn tegen de achter- en linker zijgevel geplaatst.

C. Gevels aanbouw (gang-wc-cv-lokaal)



aanbouw voorzijde / achterzijde

Deze zijn gelijkaardig aan deze van het hoofdgebouw, met volgende verschillen:

Alleen de buitendeur heeft een omlijsting in maaskalksteen. Het raam aan de voorzijde heeft een getoogde bakstenen rollaag en een dorpels in maaskalksteen. De ramen in de achtergevel hebben een dorpel en latei in maaskalksteen. Het voegwerk is in slechte staat. De dakbedekking loopt over de zijgevel zonder invlechtingen (geen brandmuur). De schouw op de gevelspits heeft een betonnen trekkap.

De buitendeur is vernieuwd zoals het schrijnwerk van het hoofdgebouw. De ramen werden niet vernieuwd en hebben enkel glas. De ramen in de achtergevel hebben wit geschilderde diefijzers.

De regenafvoerpijpen en hanggoten zijn uit zink en in slechte staat.

Het dak heeft een bedekking van zwart geëngobeerde keramische stormpannen. De aansluiting van het dak tegen de zijgevel van het hoofdgebouw is onvolkomen: een degelijke aansluitband of loketten ontbreken.

Boven de deur is een halogeenspot aangebracht. Leidingen zijn tegen de achter- en voorgevel geplaatst.

D. Gevels garage

De voorgevel van de garage is opgetrokken uit machinale baksteen met betonnen latei boven een moderne sectionaalpoort. De achtergevels zijn uit veldovensteen met stalen lateien boven de metalen kantelpoort poort en het raam in de achtergevel. Het dak is uit pannen zoals de aanbouw. De goot en afvoerpijp zijn uit koper.



gevels bijgebouwen voorzijde / achterzijde

E. Gevels berging

De bering is een eenvoudig rechthoekig volume, opgetrokken in veldovensteen onder een zadeldak uit gegolfde zwart geëngobeerde kleidakpannen. De achterste gevel heeft een brandmuur met invlechtingen. Hier is ook een merkwaardig ovaal raampje met ijzeren glasroeden ingewerkt, duidelijk afkomstig uit recuperatie. De oude deur en de latei zijn in hout en donker geschilderd. De goot en afvoerpijp zijn uit koper.

Voor het overige gelden dezelfde opmerkingen als voor de aanbouw.



achtergevel berging

F. Afsluitingen

Aan de straat bevindt zich een gietijzeren inrijhek, bevestigd aan twee pijlers in blauwe hardsteen, met een eenvoudige deksteen en zware bandlijst met eronder een kwartrond profiel met een fijn lijstje en op enige afstand opnieuw een fijn lijstje met half rondprofiel erboven. Bij de herstelling van het hek in de jaren 1990 werden aparte hekstijlen met drie ijzeren banden rond de pijlers bevestigd.

Links en rechts van het inrijhek is een haag geplant. Volgens oude foto's was dit ook de vroegere situatie. Vandaag is dit een taxushaag.

De natuurstenen posten zijn in slechte staat en dienen gerestaureerd te worden. Het trekbelmechanisme aan de rechter post is niet meer verbonden met de bel in de pastorie.



De muur aan de kerkhofzijde wordt niet besproken omdat deze buiten de afbakening van dit beheersplan valt.

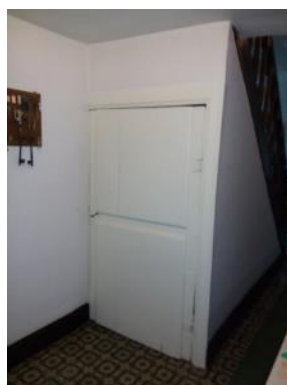
G. Kelder

Zie plan onder art.4.4.3.



De kelder, die zich onder het achterste deel van de gang en onder vergaderlokaal 2 bevindt is bereikbaar via een trap uit massieve natuurstenen treden. De optreden en aantreden zijn gebikt, deels gefrijnd en vertonen sleet op de loopvlakken. De trap is in behoorlijke staat, de voegen zijn hersteld met cementmortel.

De toegangsdeur tot de kelder, op gelijkvloers, is een aangepaste vroegere buitendeur uit eik, wit geschilderd aan de gangzijde, blank aan de kelderzijde. Het hout is door houtborende insecten aangetast. Deze deur is voorzien van zware scharnieren met opliggend zwaluwstaartvormig blad en opliggende slotkast. Een kruk ontbreekt.



De vloer is uit baksteen, oneffen en met talrijke beschadigingen. Naast de trap is een verzinkgat gemaakt om de kelder droog te houden.

De muren en gewelven zijn in baksteen, gemetseld met kalkmortel. In de oostelijke en westelijke muren bevinden zich tegenover elkaar halfronde dichtgemetselde boognissen waarvan de oorsprong of functie niet duidelijk is.

Pekelkuipen en wijnrekken zijn eveneens opgemetseld. Het voegwerk is sterk gedegradeerd en plaatselijk hersteld, deels met cementmortel. De oppervlakken vertonen zoutuitbloeiingen ten gevolg van de vochtige atmosfeer of doortrekkend grondvocht. Er zijn geen stabiliteitsproblemen zichtbaar. De muren langs de trap zijn bepleisterd en afgewerkt met meerdere lagen kalkverf, in slechte staat. Op het baksteenmetselwerk in de kelder zijn resten van een kalkverflaag aanwezig.

De twee keldergaten hebben ijzeren roostertjes die doorgeroest zijn.

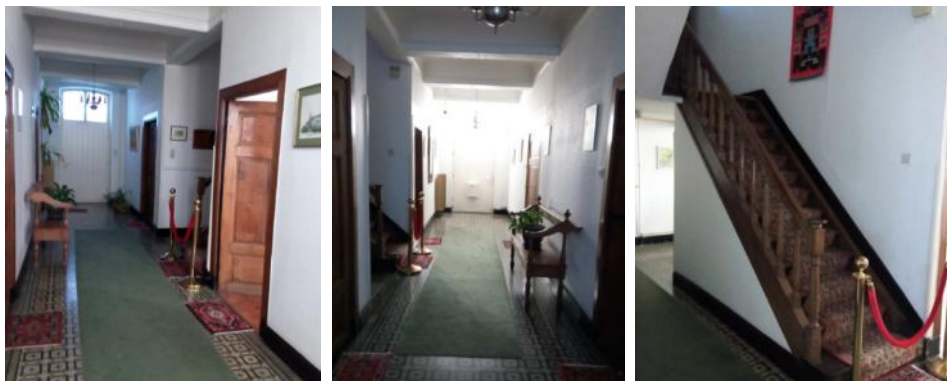
In de doorgang naar de wijnkelder zitten vermolmde restanten van een houten deurkader. De deur ontbreekt.

De kelder wordt verlicht met twee lampen; dit is onvoldoende.

H. *Gelijkvloers*

Zie plan onder art.4.4.3.

Inkomhal - traphal



De vloer is afgewerkt met cementtegels met geometrische patronen (waarschijnlijk 20^e-eeuws) en heeft talrijke kleine beschadigingen, voornamelijk op de randen van de tegels en plaatselijk lichte verzakkingen en losliggende tegels. De verwarmingsbuizen lopen met bochten naar de vloer waarin ze ingewerkt zijn. Er moet verondersteld worden dat de tegels opgenomen en terug geplaatst werden bij de installatie van de centrale verwarming, wat de beschadigingen aan de tegels kan verklaren.

In de openingen van de buitendeuren liggen nog vierkante tegels in zwart marmer. Dit is ook zo voor de vroegere buitendeur in de traphal die nu toegang geeft tot de zijbouw - zie foto hier onder.



Waarschijnlijk was de gang oorspronkelijk volledig met dit materiaal betegeld. De plinten zijn keramisch of uit steen en zwart geverfd. Hun hoogte komt overeen met de plintstukken van de deurlijsten, waaruit niet afgeleid mag worden dat deze origineel zijn. Plaatselijk zijn ze beschadigd.

De stofdorpels van de binnendeuren zijn uit zwarte natuursteen, glad door sleet, met sporen van een frijnslag, talrijke oneffenheden en plaatselijk breuken.

De deuren die toegang geven tot de belendende lokalen zijn paneeldeur uit eik, dikte 30 à 33mm. De stijlen en regels zijn met pen- en gatverbinding en houten pennen vergaard. De

panelen zijn met groef- en messingverbindingen in de stijlen en regels gevat. In de deur van de zijgang naar de keuken is een houten paneel vervangen door glas.

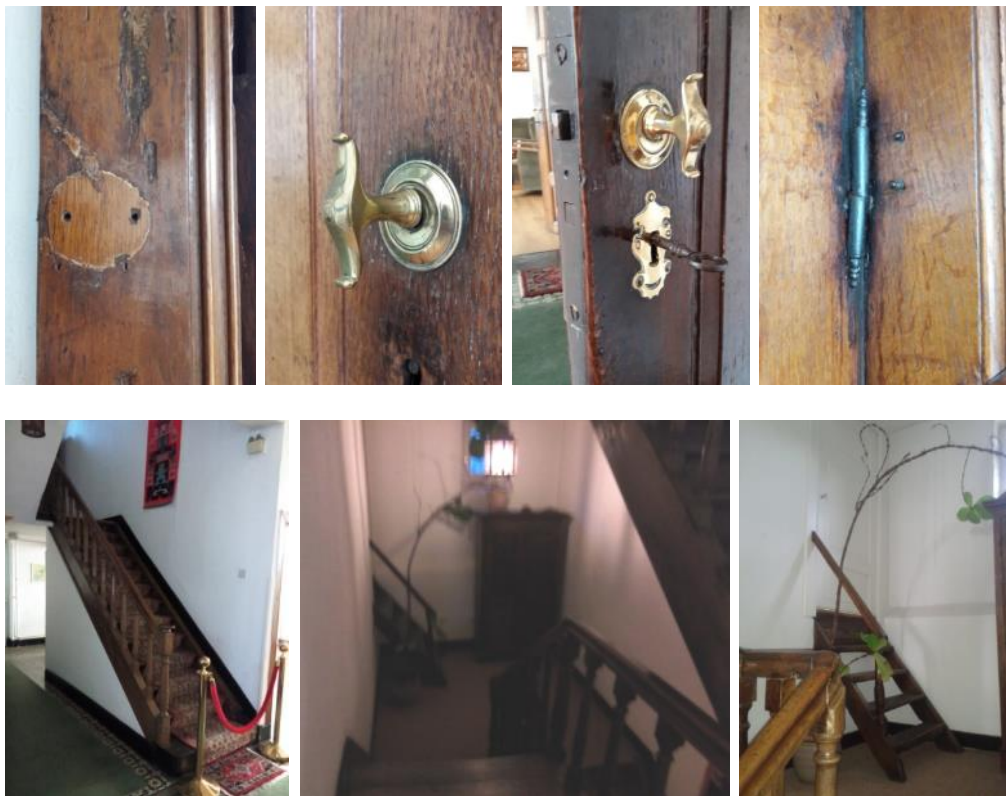
De omlijstingen zijn geprofileerd en rusten op een houten plintstuk op dezelfde hoogte als de muurplinten. Deze deuren zijn gedecapeerd tot op het blanke hout en gevernist of geboend. Op een plaats (D0.5. keuken), waar later een schakelaar van de chambrant verwijderd werd, is een restant van een faux-boisbeschildering te zien (zie eerste foto hier onder). Dit is een imitatie van blank, beige-bruin hout waarvan de nerven te zien zijn.

De deuren en omlijstingen vertonen talrijke beschadigingen, speling en gapingen, sporen van vroeger aangebrachte en terug weggenomen elementen, herstellingen...

De originele scharnieren zijn over het algemeen nog aanwezig en functioneren. Op enkele plaatsen waar de oude scharnier gebrekkig was zijn meer recente scharnieren bijgeplaatst.

De krukken en slotplaatjes zijn uit messing. Er komen verschillende types voor. De deuren hebben ingekroosde slotkasten; sommige zijn origineel, andere werden vernieuwd. Verschillende deuren hebben een bijgeplaatste schuifgrendel.

De oppervlakte van de deuren vertonen plaatselijk schimmelvlekken, wat waarschijnlijk wijst op een gebrek aan verluchting of verwarming en condens.



De trap, met een eerste trede uit steen, heeft een bordes en twee vluchten tot op de verdieping. Op het bordes geeft een eenvoudig steektrapje met primitieve leuning toegang tot de badkamer. Het geheel is uit gevernist of geboend eiken hout. Er zijn geen sporen aangetroffen van een geverfde afwerking. Weliswaar is de onderzijde van de trap (boven de keldertrap) wit gekalkt, met een tussenlaag in dun behangpapier

Aan de buitenzijde zijn geen sporen van aantasting te zien (de looper werd niet afgenomen). Wel zijn kleine schimmelvlokjes te zien. De onderzijde (boven keldertrap) vertoont talrijke sporen van aantasting, vooral van de stootborden (tegentreden) die sterk verzwakt en

beschadigd zijn. De vloerplanken van het bordes (onder vast tapijt) liggen niet volledig stabiel. Voor het overige is het trapgeheel stabiel.

De leuning bestaat uit een geprofileerde handgreep op ronde geprofileerde spijlen. De handgreep is doorlopend met wrongstukken in de bochten. De trappaal heeft bovenaan een halve bol waarop een ronde schijf (alles in eik) geschroefd is. Deze schijf is niet origineel. Het is niet duidelijk of de halve bol de originele bekroning van de trappaal was of dat er meer op ingegrepen is.

De trap is bekleed met een loper (recent) op de eerste vlucht, gehouden door verbronsde klemmen. Op het bordes is vast tapijt partieel gekleefd op vloerplanken. De tweede trapvlucht is onbekleed.

De wanden zijn bepleisterd, behangen en geschilderd, plaatselijk hol klinkend. Naast de buitendeuren voorzetwanden, mogelijk asbestcement. In de traphal (dwarse gang) zijn tot op ca.120cm hoogte voorzetwanden geplaatst, mogelijk uit asbestcementplaten. Dit wijst op vochtproblemen. Er werd niet nagegaan of het pleisterwerk achter de voorzetwanden nog aanwezig is of afgekapd werd.

In de inkomhal zijn driekwartronde hoekbeschermers in hout geplaatst op de buitenhoeken.

Bovenaan de muren is een geprofileerde lijst in wit geschilderd stucwerk aangebracht die getoogd is boven de buitendeuren, daarboven bevindt zich een kooflijst als overgang naar plafondpleisterwerk.



Het plafond in de inkomhal heeft doorhangende moerbalken die mee bepleisterd zijn met het plafond en eenvoudig geprofileerde stuclijsten rondlopend volgens de omtrek van de velden tussen de moerbalken en de muren. De onderzijde van de trap en bordes is vlak gepleisterd en wit geverfd.

Voor verwarming zijn twee radiatoren met leidingen in opbouw geplaatst. De elektrische leidingen zijn ingewerkt, tenzij beperkt in opbouw

Aan de eerste moerbalk vanaf de voordeur is een koperen bel aan een stalen veerblad bevestigd. Een trekdraad loopt naar een doorboring door de voorgevel.

Naast de deuropening naar het zijgebouw zijn twee duimen van vroegere scharnieren te zien. Dit wijst op een vroegere buitendeur

Bureau

(ruimte links voor)



De vloer is een recente parketvloer uit fabrieksmatig vervaardigde delen met visbekvoegen. De plinten werden mee vernieuwd, samengaan met de vloer.

De venstertabletten en de haardmantel zijn uit wit geaderd zwart marmer.

De wanden zijn bepleisterd en recent behangen en geschilderd, plaatselijk hol klinkend. Tot op ca.130cm hoogte is een gelijkliggende voorzetwand geplaatst, mogelijk asbestcementplaten. Dit wijst op vochtproblemen. Ook hier is werd niet nagegaan of het achterliggende pleisterwerk al of niet behouden werd.

Het plafond is zoals dit in de gang. De schouwboezem is in pleisterwerk met geprofileerde stucijsten, plint en ornament met voluten en strik, wit geveerd. Ter plaatse van beschadiging zijn oude verflagen in oker en grijs zichtbaar. De onderdelen van de haardmantel in wit geaderd zwart marmer liggen deels los of zijn verschoven en vertonen openstaande voegen. De tablet gebroken.

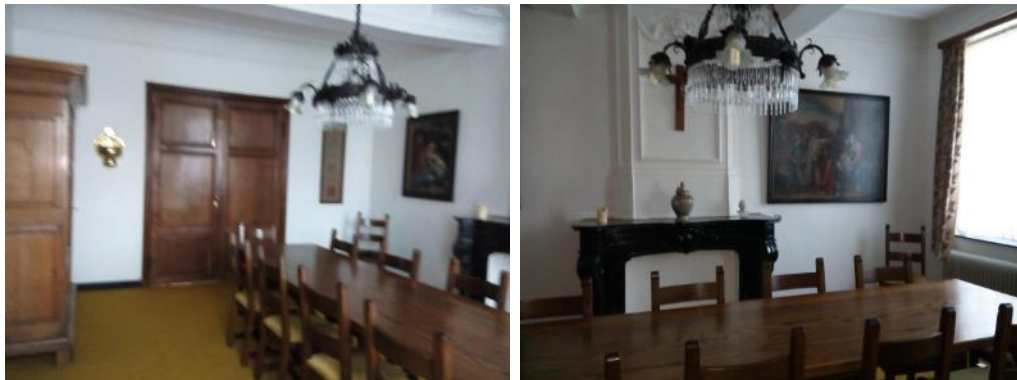
De haardopening is dichtgemetseld en afgewerkt zoals de muren, oneffen en met vocht- en roetsporen. Mogelijk bevindt de originele haardopening zich nog achter deze afwerking. Een haardvloer ontbreekt.

Een dubbele deur geeft toegang tot vergaderlokaal 1. Deze deur is van hetzelfde type en afwerking als deze die uitgeven op de gang, doch de indeling en detaillering wijkt af.

De technische voorzieningen zijn zoals deze in de gang.

Vergaderzaal 1

(ruimte links achter, oorspronkelijk: salon)



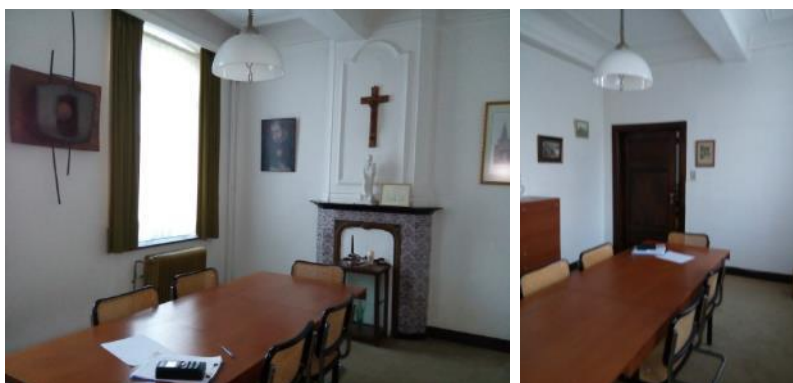
De vloer is bekleed met vast tapijt, partieel gelijmd op een recente cementvloer. De plinten zijn in hout, donkerbruin geverfd.

De venstertabletten, schouw en haard, wanden, plafonds en technieken zijn zoals in de vorige ruimte. Het stucwerk van de schouwboezem is hier het meest uitgewerkt met geprofileerde lijsten, plint en ornament met rocailles, druiventrossen en florale motieven. Ter plaatse van een beschadiging is een oude verflaag in bruin (faux-bois) zichtbaar.

De hardvloer is hier wel nog aanwezig met een centraal dambordpatroon in zwart en wit marmer. Een steen is gebroken.

Vergaderzaal 2

(ruimte rechts achter, oorspronkelijk: eetplaats)



De vloer is bekleed met vast tapijt, gelijmd op een oude plankenvloer op balkenrooster. De onderliggende vloer is waarschijnlijk sterk beschadigd.

De venstertabletten zijn recent, uit gepolijste blauwe hardsteen, gepolijst.

De muren zijn behangen met vinyl, wit geschilderd. Ter plaatse van beschadigingen zijn oude afwerkklagen zichtbaar, doch deze zijn niet precies te determineren zonder verder destructief onderzoek. Plaatselijk doet zich vochtschade voor (oostzijde).

De haardmantel is bekleed met Oudhollandse tegels 130x130x8mm, geglazuurd wit met mangaankleurige florale tekening (waarschijnlijk 19^e-eeuws). Verschillende tegels zitten los en dreigen af te vallen. De gedichte haardopening is omkaderd met een gietijzeren kader, brons-gepatineerd geschilderd. De haardopening is dichtgemetseld, behangen met houtvezelbehang en wit geschilderd zoals muren. De haard heeft een houten tablet met geprofileerde onderzijde, zwart geschilderd. De hardvloer ontbreekt.

De plafonds en technieken zijn zoals in de vorige ruimte (vergaderzaal 1).

Keuken

(ruimte rechts voor)



De vloer is bekleed met vinyl met tegelpatroon, gelijmd op een geëgaliseerde ondergrond van tegels in zwarte natuursteen. De plinten zijn uit cement, imitatie marmer grijs gewolkt. De venstertabletten zijn recent, uit blauwe hardsteen, gepolijst.

De wanden zijn bepleisterd, behangen (vinyl) en geschilderd, plaatselijk hol klinkend en tot op hoogte 136 cm bekleed met opgeschroefde panelen en geschilderd, waarschijnlijk uit asbestcement.

De haard en het grootste deel van de schouwboezem zijn weggebroken voor de plaatsing van een aanbouwkeuken. Een foto van 1974 toont de vroegere haard in de keuken. Deze was gelijkaardig aan de haard in het vorige lokaal (vergaderzaal 2).



foto 1974

De plafonds en technieken zijn zoals in de vorige ruimte (vergaderzalen).

I. *Verdieping*

Slaapkamer 1

(ruimte links achter)



De vloer is circa 7cm verhoogd ten opzichte van het originele niveau dat nog in de gang aanwezig is. De vloer is bekleed met beige kleurig vinyl. De plinten zijn in donker hout en van recente makelij. De venstertabletten zijn in gepolijste blauwe hardsteen.

De houten, wit geschilderde paneeldeur is ingekort overeenkomstig de vloerverhoging.

De wanden zijn bepleisterd, behangen en geschilderd. Het pleisterwerk vertoont onregelmatigheden.

Het plafond is verlaagd en uit gipskarton met dito kooflijst. De originele plafond, indien nog aanwezig, is aan het zicht onttrokken en kon niet geïnspecteerd worden.

De schouwboezem heeft afgeschuinde hoeken en een studelijst; het bovendeeel hiervan zit achter het verlaagde plafond. De haard is gelijkaardig aan deze in vergaderlokaal 2 op gelijkvloers.

De haard, bekleed met faïncetegels, staat niet symmetrisch in de ruimte.

Slaapkamer 2

(ruimte links midden)



Zoals vorige, maar hier is geen haard.

Slaapkamer 3

(ruimte links voor):



Zoals slaapkamer 1, eveneens met gelijkaardige haard.

Slaapkamer 4

(ruimte rechts voor):



Zoals vorige.

Berging

(ruimte rechts achter):



Zoals vorige slaapkamer.

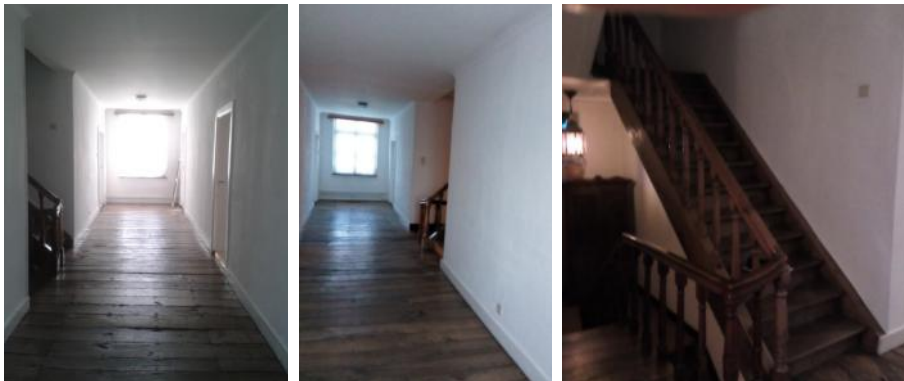
Badkamer

(ruimte rechts achter):



Zoals vorige, maar voorzien van recent sanitair, elektrische boiler en wandtegels.

Gang:



De wanden, plafonds en technische voorzieningen zijn zoals deze van de kamers.
De vloer bestaat uit ongelijke en vrij ruwe eiken planken.
De trap naar de zolder is gelijkaardig aan de onderliggende trap, maar heeft geen looper.

J. Zolder

De zolders zijn niet afgewerkt. De muren in baksteen zijn niet gepleisterd. De onderzijde van het dak is niet bekleed: gordingen, nok, muurplaten, kepers en bebording zijn zichtbaar.

De vloer is bekleed met vrij recente dennen planken.

Zolder 1:



De wanden rond en het plafond boven de trap zijn doorgetrokken als een volume in de zolderruimte. Dit is opgebouwd als een keperconstructie met vitselwerk, niet afgewerkt aan de zolderzijde. Een korte trapvlucht is voorzien van een vroeger gerecupereerde leuning. Rond het trapgat is een primitieve borstwering aangebracht.

Zolder 2:





De schouwen verlopen en komen samen bij de nok. Het metselwerk van deze schouwkanalen wordt ondersteund met houten balken, wat duidt op een stabiliteitsprobleem. Om deze reden werden de schouwtoppen afgebroken tot onder de dakbedekking.

3.4. PLANNEN BESTAANDE TOESTAND

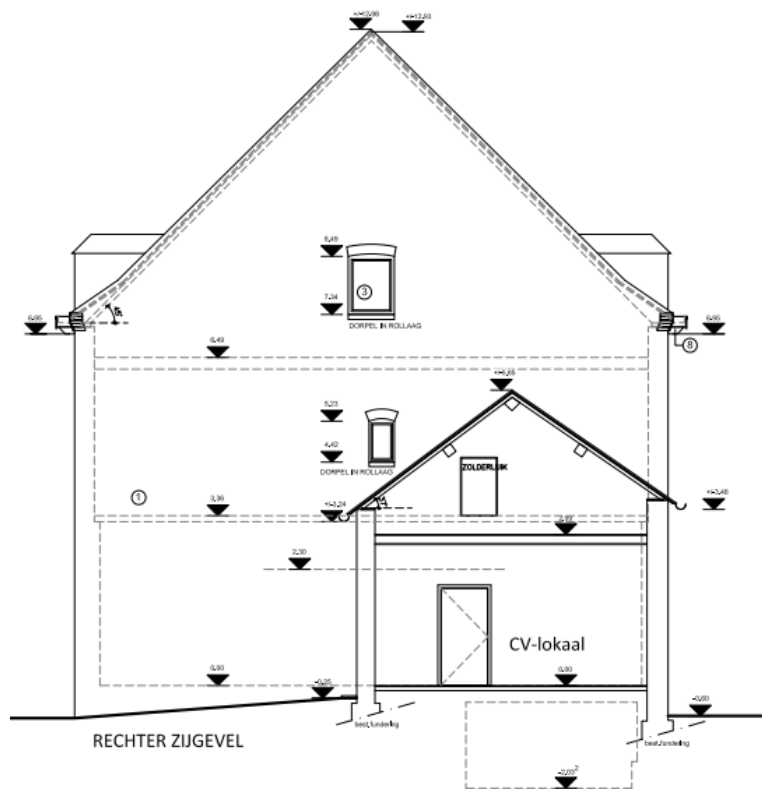
3.4.1. situerings- en oriëntatieplan

Zie kadastraal plan, bijlage 1

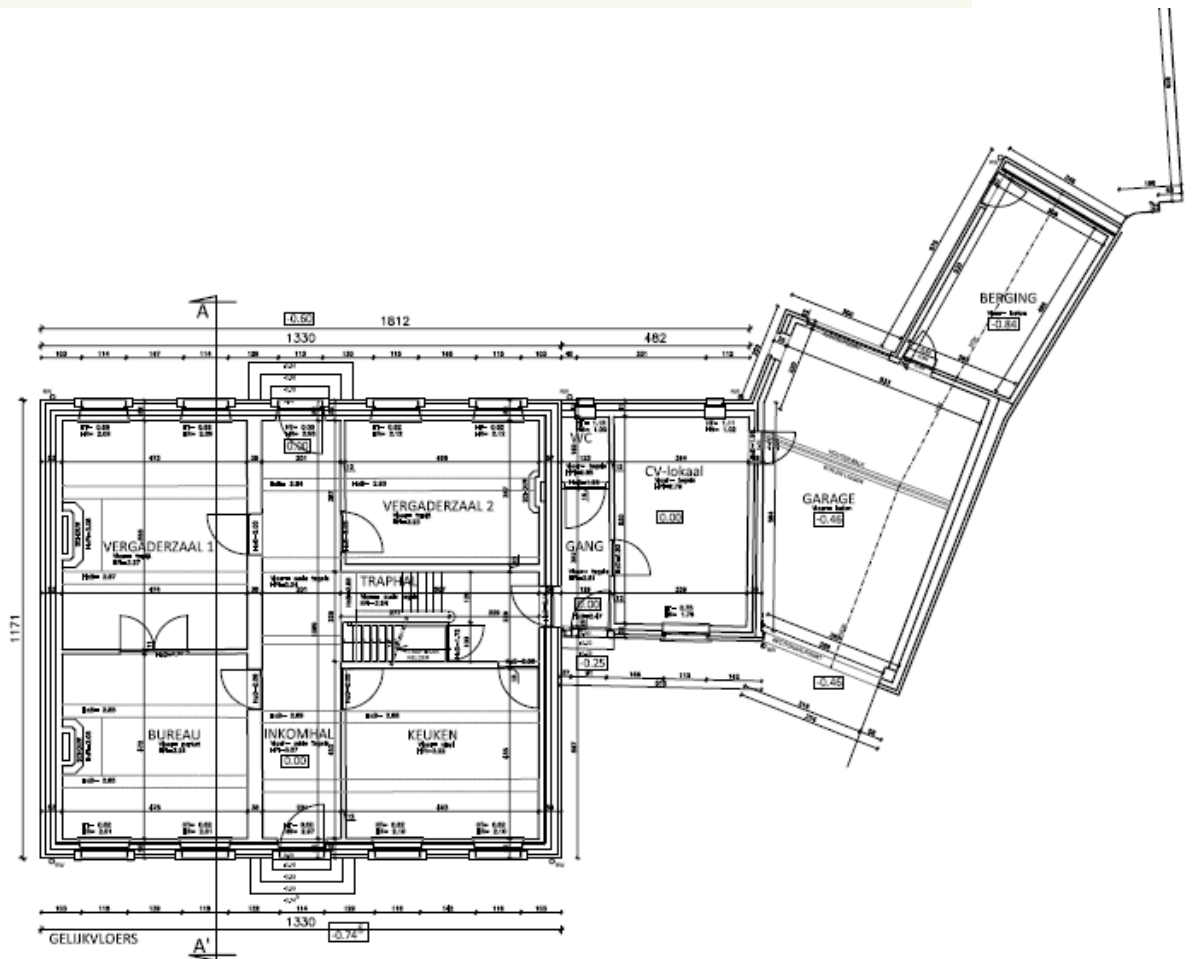
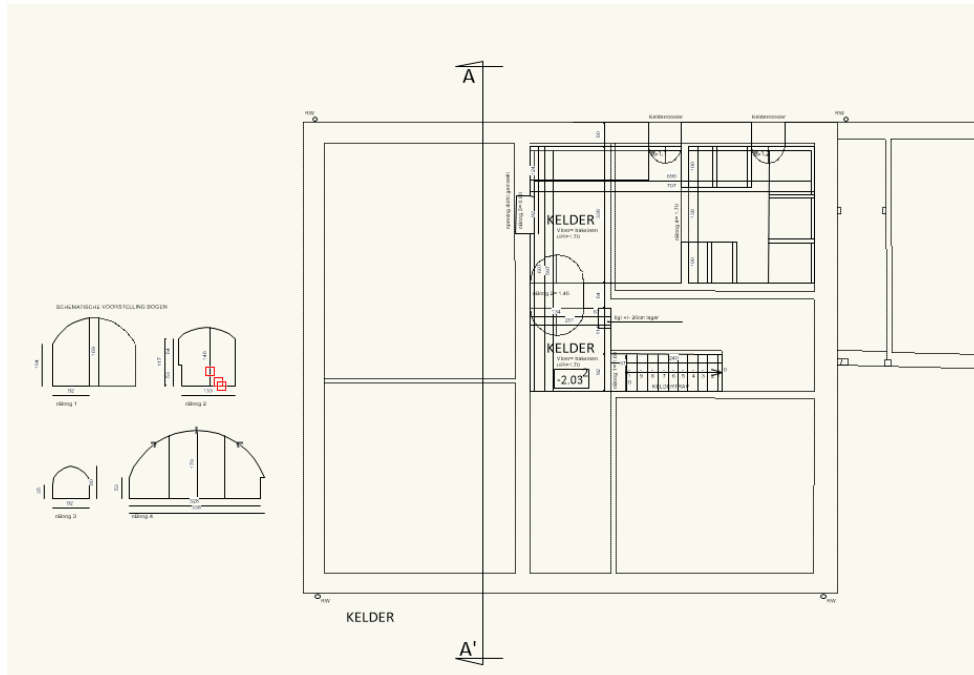
3.4.2. aanzichten van gevels en bedaking

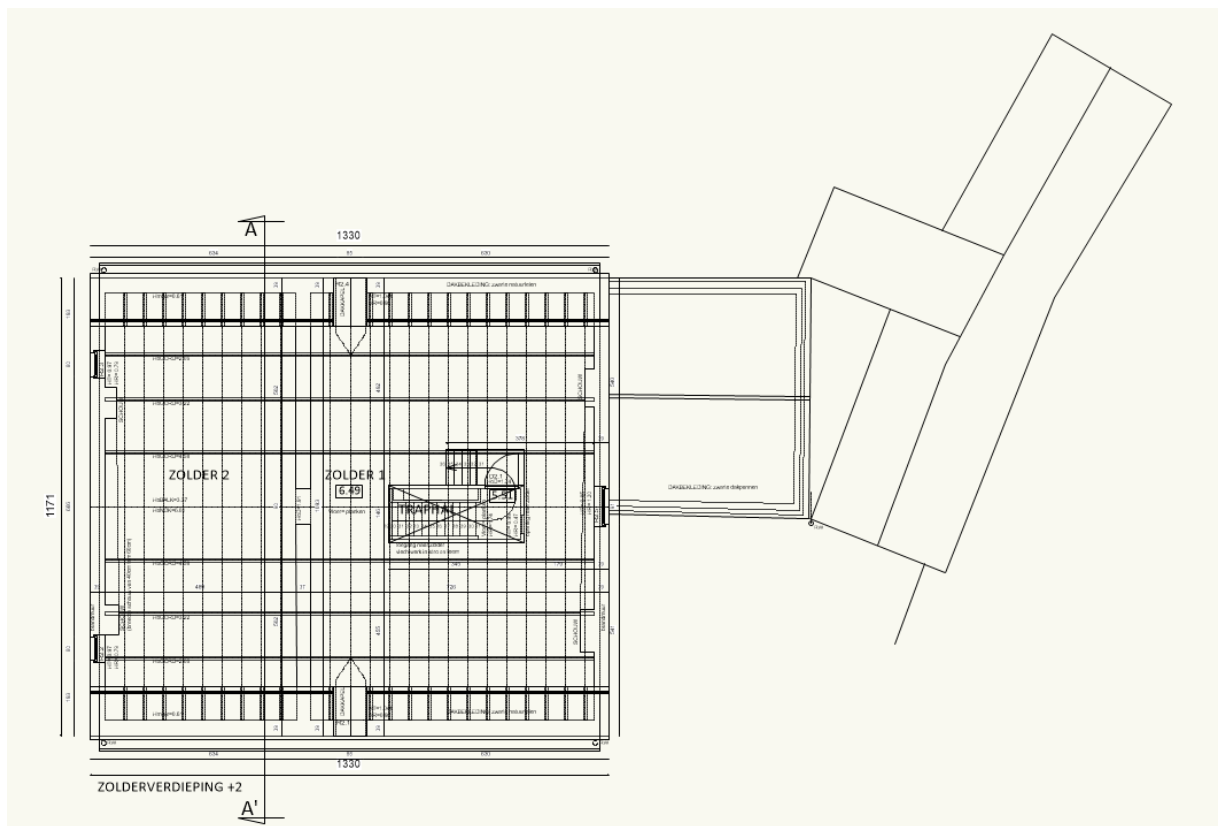
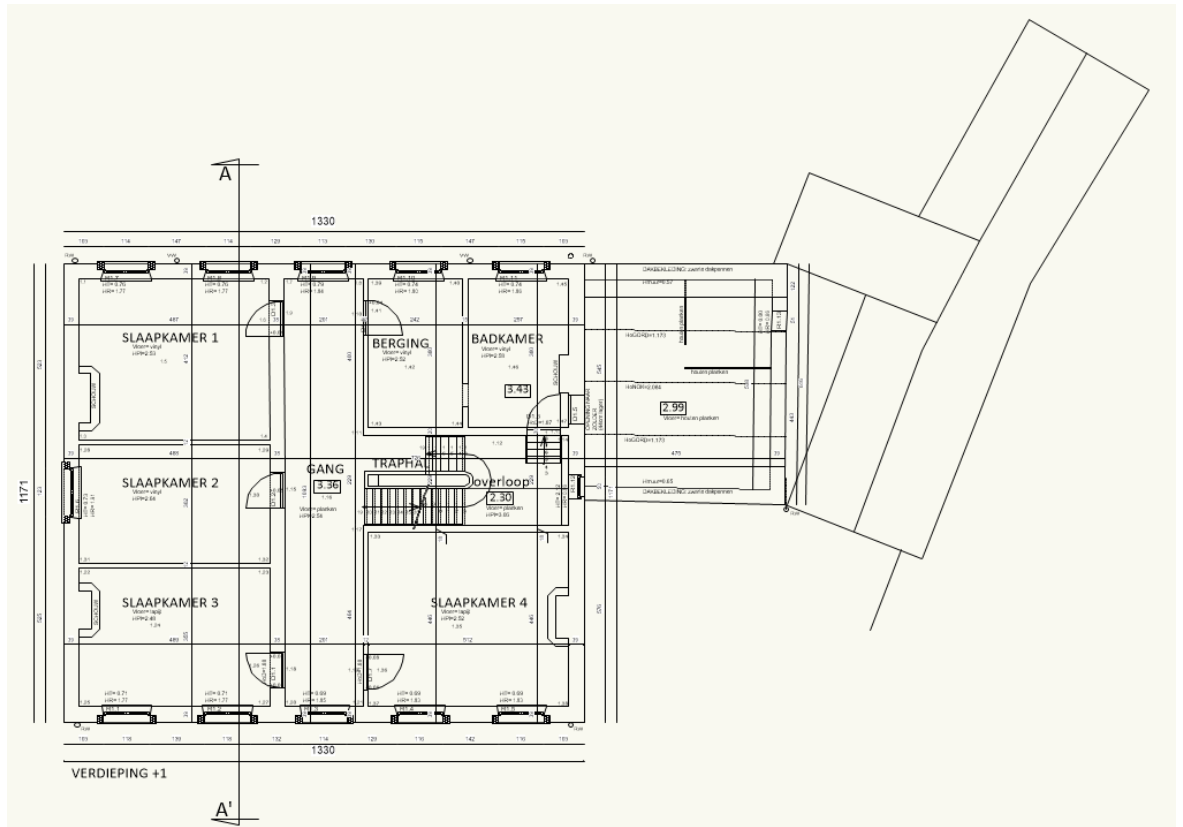
(aanduiding binnenmuren en vloeren in stippellijn)



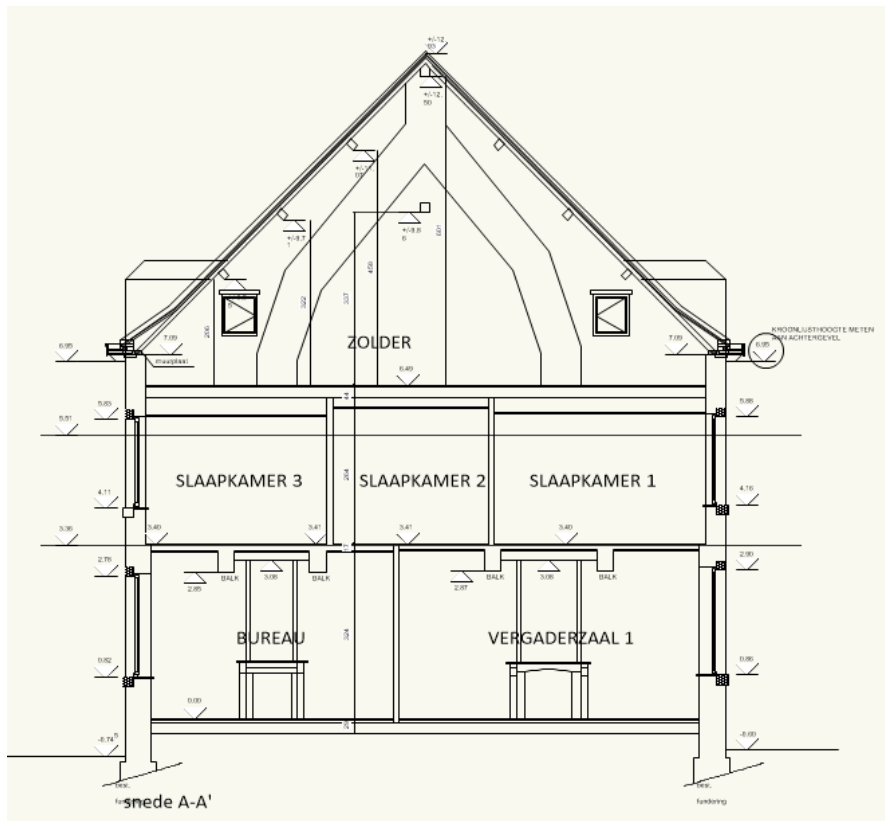


3.4.3. grondplannen





3.4.4. doorsnede



3.5. ROERENDE GOEDEREN

Pastorijen hebben in de regel geen eigen inboedel. De wisselende pastoors voorzien zich in principe zelf van meubilair en huisraad. Niettemin bevindt zich in de pastorij een verzameling schilderijen, beelden, reliekhouders, siervazen, boeken, een kasten, een staande klok, kandelaars, kerkbanken, processiemateriaal en dergelijke.

Deze kunnen echter niet als cultuurgoederen horend bij het gebouw bepaald worden. De devotionele objecten, kerkbanken en dergelijke moeten eerder met de kerk in verband gebracht worden.

Buiten het gebouw is een laat-romaanse *gesculpteerde voet van een doopvont* uit de 12de eeuw teruggevonden in de voortuin. Ook deze beschouwen wij als niet behorend tot de pastorij, maar wel tot de kerk.

Een grafsteen en diverse grafsteenfragmenten die zich in de voor- en achtertuin bevinden beschouwen wij als horend bij het kerkhof.

In het kader van dit beheersplan zullen wij om die redenen geen elementen uit de inboedel als cultuurgoederen weerhouden.

De kerkfabriek voorziet de aanwezige objecten vooralsnog in of bij de pastorij te bewaren. Voor het behoud van dit patrimonium voor de gemeenschap is het wel belangrijk dat deze goederen verhuisd moeten worden als de pastorij ooit verhuurd of verkocht zou worden.

3.6. DIAGNOSENOTA

De pastorij van Zepperen is in goede staat van onderhoud. Zowel de buitenaanleg, de buitenschil als het interieur worden behoorlijk onderhouden. De nodige herstellingen worden tijdig uitgevoerd.

Dit beheer moet zeker verder gezet worden.

Niettemin dringen zich ook acties op die verder gaan dan courant onderhoud en kleine herstellingen.

1. normale sleet en veroudering maken ingrepen noodzakelijk, zoals:

- bevullingen
- verschraving van het schilderwerk, interieur en exterieur
- loskomende tegels: vloeren en haardmantels
- breuken en uit positie komen van elementen in natuursteen: dorpels, buitentrappen, marmeren schoorsteenmantels
- speling op schrijnwerk (binnendeuren en hun sluitingen,...)
- houtaantastingen
- sleet van zink, koper en lood van de daken
- ...

2. bouwtechnische gebreken, vaak samenhangend met nadelige ingrepen uit het verleden, zoals:

- muurvocht: doorslaand vocht en optrekkend grondvocht en gebrek aan verluchting
- loskomende voegwerk van cementvoegen; hangt ook samen met muurvocht
- structurele gebreken zoals de stabiliteit van het schouw metselwerk op de zolder
- ...

3. technieken en comforteisen die evolueren, zodat het gebouw op deze punten verouderd is, zoals:

- verouderde technische installaties. Hedendaagse installaties kunnen beter geïntegreerd worden, zijn beter te beheren en performanter
- isolatie-eisen
- veiligheidseisen, rookmelders e.d.
- onvoldoende verluchting
- actuele eisen voor inspectie en onderhoud: verlichting van kelder en zolder, ladder- en klimhaken
- ...

4. ingrepen uit het verleden die afbreuk doen aan de erfgoedwaarden, zoals:

- aanbouw van de garage
- schrale groenaanleg rond het gebouw, verschillende niet streekeigen soorten
- asbestcementleien i.p.v. natuurleien
- bekledingen uit kunststof van de kroonlijsten
- detailleringen van het buitenschrijnwerk, niet passend beslag
- sloop van de bovendakse schouwen
- aanleg van niet geïntegreerde technische installaties
- niet passende aanbouwkeuken

- verhoogde vloeren en verlaagde plafonds in de kamers op verdieping
- dichtgemaakte haardopeningen
- niet passende wandafwerkingen (vinyl, voorwanden,...). Stratigrafisch onderzoek naar de originele afwerkingen moet een verantwoorde keuze van de afwerkingen bij restauratie ondersteunen
- ...

4. BESCHRIJVING van de ERFGOEDWAARDEN

4.1. ALGEMEEN

In het beschermingsbesluit, zowel van het monument als van het dorpsgezicht wordt enkel de historische waarde genoemd als reden tot bescherming.

Deze historische waarde blijkt uit de historische studie. De relatie van het dorp met het Sint-Servaaskapitel van Maastricht bestond gedurende het Ancien Régime. Dit kapittel trad ook op als bouwheer van de pastorij. In 1779 legde men de eerste steen van deze pastorij. Het werd in verhouding tot het kleine dorp een relatief prestigieus gebouw. Dit getuigt van een tijdsgeslacht. Aan de vooravond van de Franse Revolutie bouwde men een gebouw met een architectuur en een inplanting die getuigde van de maatschappelijke verhoudingen die korte tijd laten drastisch zouden wijzigen. Ondanks dat de pastorij kort na de bouw eigendom werd van de gemeente kon het gebouw toch zijn functie terug opnemen. Ook bouwkundig bleef de pastorij vrij intact bewaard.

De historische waarde omvat ook de architectuurhistorische waarde. Dit betreft enerzijds het gebouw zelf dat representatief is voor de bouwstijl eind 18e - begin 19e eeuw: het breedhuis met symmetrische gevel- en planopbouw, de raamschikking en verdelingen, het gebruik van baksteen en natuursteen. Deze kenmerken zijn nog gaaf bewaard, ondanks de latere verbouwingen. Daarnaast is de architectuurhistorische waarde eveneens aanwezig als bijdrage aan de ensemblewaarde in het dorpsgezicht.

Slechts beperkte wijzigingen werden in de loop van de tijd doorgevoerd zoals de roedeverdeling van de ramen. In het interieur bleven de wijzigingen eveneens beperkt: vloeren werden vernieuwd, nieuwe technieken en een aanbouwkeuken werden ingebracht. Structureel is het gebouw intact: niets wijst er op dat er muren doorbroken werden of andere ingrijpende verbouwingen plaats vonden. De pastorij heeft daar mee een gaaf classicistisch karakter bewaard. Het gebouw heeft met andere woorden ook architecturale en esthetische erfgoedwaarde.

Zowel het interieur als het exterieur hebben hun authenticiteit bewaard en de pastorijs tuin is eveneens in zijn omvang intact gebleven. Interieur, exterieur en terrein hebben als zodanig een ensemblewaarde.

Als deel van een cluster waarin verschillende historische gebouwen in ruimtelijke relatie staan tot elkaar, heeft de gehele site in stedenbouwkundig opzicht eveneens een belangrijke ensemblewaarde. Het is dan ook belangrijk dat de omgeving als dorpsgezicht beschermd is om deze erfgoedwaarde te bewaren.

4.2. SPECIFIEK

4.2.1. Buitenaanleg

De erfgoedwaarde van de voor- en achtertuin bestaat er vooral in dat ze in hun omvang bewaard gebleven zijn. Bij veel andere pastorijen is deze ruimte ingenomen door parochie-, school- of andere lokalen, zijn er parkeerplaatsen aangelegd of zijn de gronden verkocht en verkaveld. De tuinen in Zepperen hebben het potentieel de eigen typologie van pastorijs tuinen te herstellen.

Daarnaast heeft de rode beuk achteraan een uitgesproken erfgoedwaarde als getuige van de vroegere aanleg en moet ook de afsluitende functie van de haag aan de straatzijde gevrijwaard worden, eventueel met een haag van streekeigen soort.

4.2.2. Exterieur

De buitenschil van het gebouw is over het algemeen gaaf behouden. De architectuur is eigen aan de streek en de originele functie van het gebouw. Het vakmanschap en de traditionele bouwtechnieken worden er in weerspiegeld. De architectuur en de inplanting ondersteunen de maatschappelijke functie en positie die de bewoner innam in de gemeenschap. De erfgoedwaarde is duidelijk aanwezig.

Het vernieuwde buitenschrijnwerk heeft geen materiële erfgoedwaarde, te meer omdat de dimensionering ongelukkig is. Niettemin mag dit schrijnwerk toch enigszins een waarde toegekend worden, enerzijds technisch omwille van de essentiële afsluitende functie als onderdeel van de buitenschil van het gebouw en anderzijds typologisch omdat de originele raamverdeling teruggebracht is.

De aanbouw tegen de rechter zijgevel van de pastorie gaat samen met het hoofdgebouw in de zin dat het een logische uitbreiding van het hoofdgebouw is ten gevolge van praktische noden en uit een periode die aansluit bij de bouwperiode van het hoofdgebouw. De materialen en vormgeving van hoofd- en aanbouw gaan samen, de ondergeschikte orde blijkt uit de versoberde uitwerking.

Het volume, de vormgeving en detaillering van de garage passen niet bij de overige gebouwen en doen daar zelfs afbreuk aan. De enige waarde ligt in het functionele gebruik doch deze moet in de context als ondergeschikt beschouwd worden aan de erfgoedwaarde van het geheel.

Het volume, de vormgeving en detaillering van de berging passen bij de pastorie en de overige interessante gebouwen in het beschermde dorpsgezicht. Het gebouwtje past in de configuratie van het geheel als ondergeschikt dienstgebouw voor noodzakelijke functies die geen plaats konden vinden in het hoofdgebouw. De opbouw getuigt van traditioneel vakmanschap dat ook toegepast is bij de bouw van het hoofdgebouw.

De buitenschil van de berging heeft een duidelijk hoge erfgoedwaarde.

4.2.3. Interieur

De kelder heeft een hoge erfgoedwaarde. Deze behoort tot de oudste bouwfase en toont een kenmerkende, gave gewelfconstructie. In het functioneren van de pastorie speelde de kelder een rol en de manier waarop dit gebeurde laat zich ook aflezen. De kelder, die als koele ruimte belangrijk was als voorraadopslag, was vlot bereikbaar vanuit de keuken. Zoals in alle pastorieën zat ook hier de wijnkelder achter slot.

De symmetrische planopbouw op gelijkvloers en eerste verdieping vormt een eenheid met de gevelindeling en de inplanting op het perceel. De schikking van de lokalen komt ook overeen met de functies: ontvangstruimten links, leefruimten rechts en slaapvertrekken

boven. Secundaire functies zijn ondergebracht in de bijgebouwen. De originele planopbouw is gaaf bewaard.

De inrichting en afwerking van de interieurs onderstrepen de maatschappelijk positie van de bewoner en de representativiteit die daar bij hoort. De uitwerking is evenwichtig en stijlvol en getuigt van vakmanschap. Latere ingrepen die in mindere of meerdere mate afbreuk deden aan het origineel hebben niet de overhand gekregen, de hoogwaardige en historische elementen, zoals de binnendeuren, het pleisterwerk van de plafonds, de haardomlijstingen en schouwboezems zijn bepalend gebleven voor de perceptie van het interieur van de pastorie.

4.3. WAARDERING

De plannen zijn ingekleurd met volgende codes:

- rood: hoge erfgoedwaarde
- oranje: gemiddelde erfgoedwaarde
- groen: geen erfgoedwaarde
- diagonalen volgens dezelfde kleurcode een waardering van de plafonds

Wordt als hoog gewaardeerd: hetgeen bepalend en essentieel is voor de erfgoedwaarde van het monument, in het bijzonder de historische waarde overeenkomstig de verantwoording van het beschermingsbesluit.

Deze elementen worden steeds geconserveerd c.q. gerestaureerd.

Wordt als gemiddeld gewaardeerd: elementen met erfgoedwaarde, evenwel niet van het niveau van deze met een hoge erfgoedwaarde. Ze dragen bij en ondersteunen de algemene erfgoedwaarde van het monument, doch zijn niet van essentieel belang.

Ze kunnen voor bepaalde aspecten een hoge waarde hebben, bijvoorbeeld binnen de algemene configuratie, doch in een minder waardevol materiaal of een minderwaardige techniek uitgevoerd zijn.

Deze elementen komen in aanmerking voor conservatie of restauratie, tenzij ze afbreuk doen aan andere, hogere erfgoedwaarden of als er een hoogwaardiger alternatief. Er kan mits grondige motivatie op ingegrepen worden.

Worden als laag gewaardeerd: elementen zonder erfgoedwaarde. Hierop kan in principe steeds op ingegrepen worden.

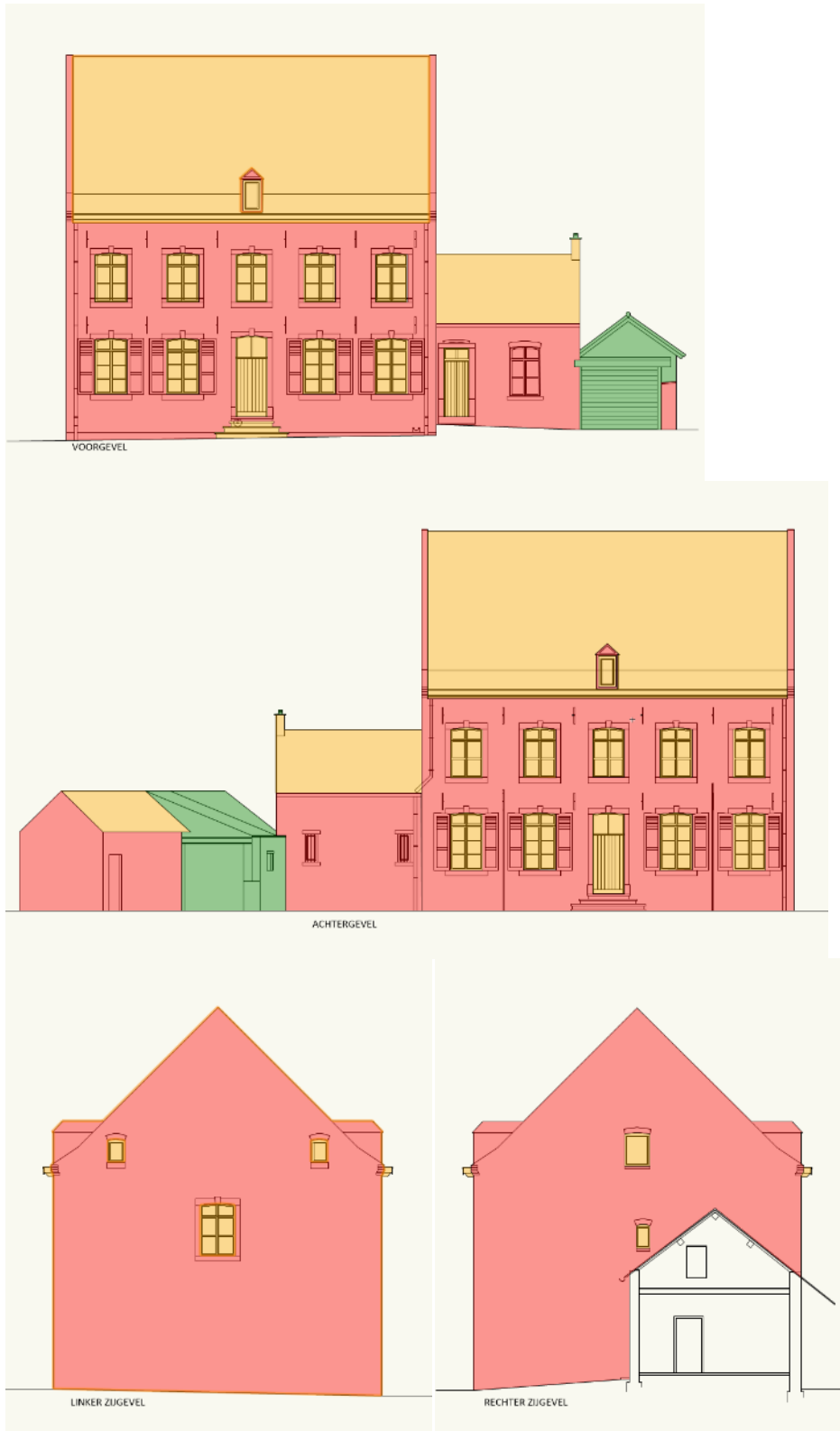
4.3.1. Algemeen ontwerp

- hoog:
 - intacte oppervlakte van het terrein
 - inplanting, schikking op het terrein en relatie tot de omgeving: straat, kerk, kerkhof
 - bouwvolumes, met uitzondering van de garage
 - symmetrische gevelgeleding met evenwicht tussen horizontaliserend en verticaliserend
 - toepassing van een beperkt en evenwichtig materialenpalet
 - planopbouw
- gemiddeld:
- laag:
 - verschaalde buitenaanleg
 - weinig passende renovaties
- geen:
 - garage

4.3.2. Invullingen en materialen

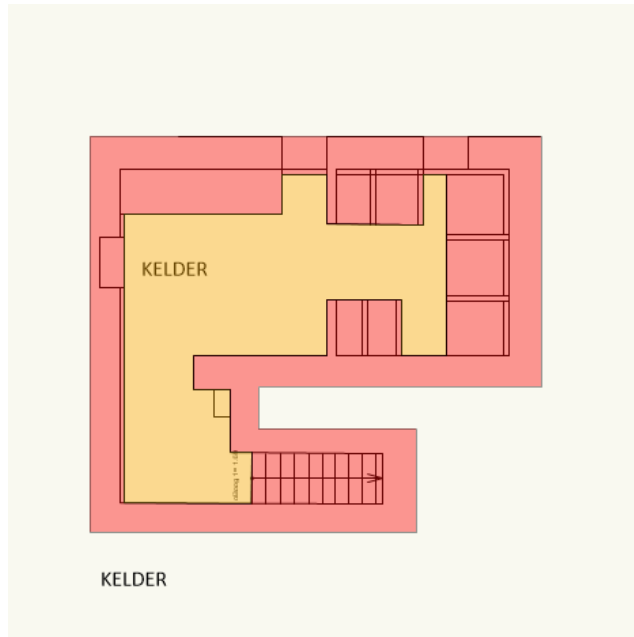
A. *Exterieur*

- hoog:
 - Geheel van de gevels van hoofdgebouw, aanbouw en bergplaats (met uitzondering van vernieuwd schrijnwerk en kroonlijstbekleding)
 - hek aan de straat
 - rode beuk
- gemiddeld:
 - overige beplantingen
 - de daken, kroonlijsten en buitenschrijnwerk hebben een hoge erfgoedwaarde wegens hun configuratie. De daken hebben bovendien een hoge erfgoedwaarde omwille van het structuur. De dakbedekkingsmaterialen, kroonlijstbekleding en het vernieuwde schrijnwerk hebben materieel geen erfgoedwaarde. Deze gehelen worden daarom als gemiddeld aangeduid
- geen:
 - garage
 - terreinverhardingen
 - aanplant buiten de rode beuk



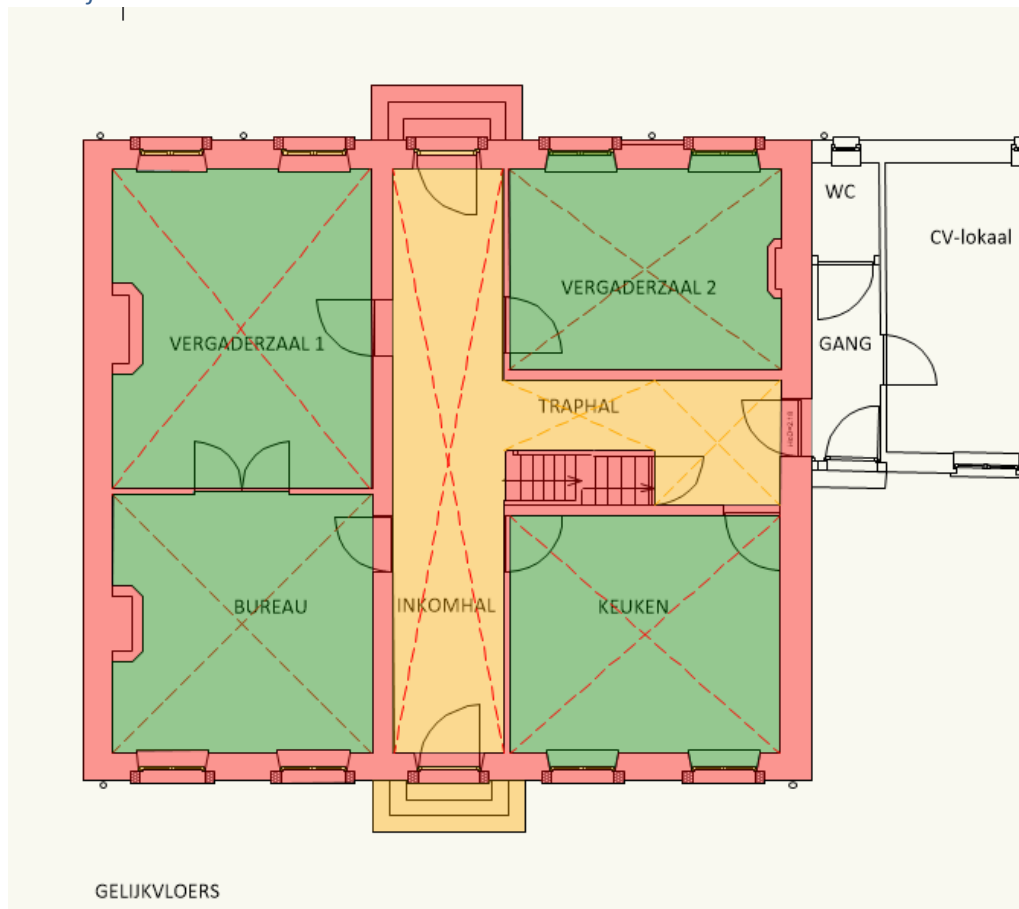
4.3.3. Interieur

A. Kelder



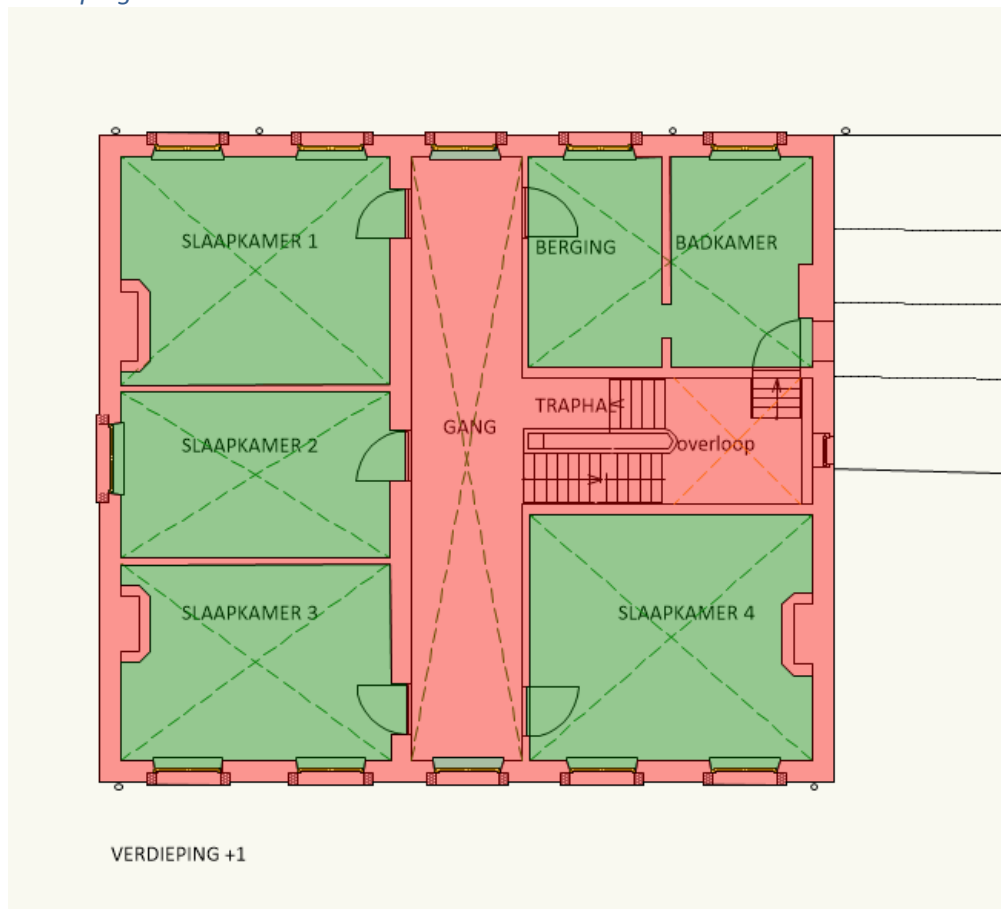
- Hoog:
 - Geheel van de opbouw, wanden en gewelven
- Gemiddeld
 - De vloer werd in een later stadium verhoogd tot op hoogte van de eerste traptreden. Deze verhoging werd waarschijnlijk als een "holle" baksteenvloer uitgevoerd om een vochtprobleem op te lossen.
 - De roosters in de keldergaten
 - de toegangsdeur bovenaan de trap

B. Gelijkvloers



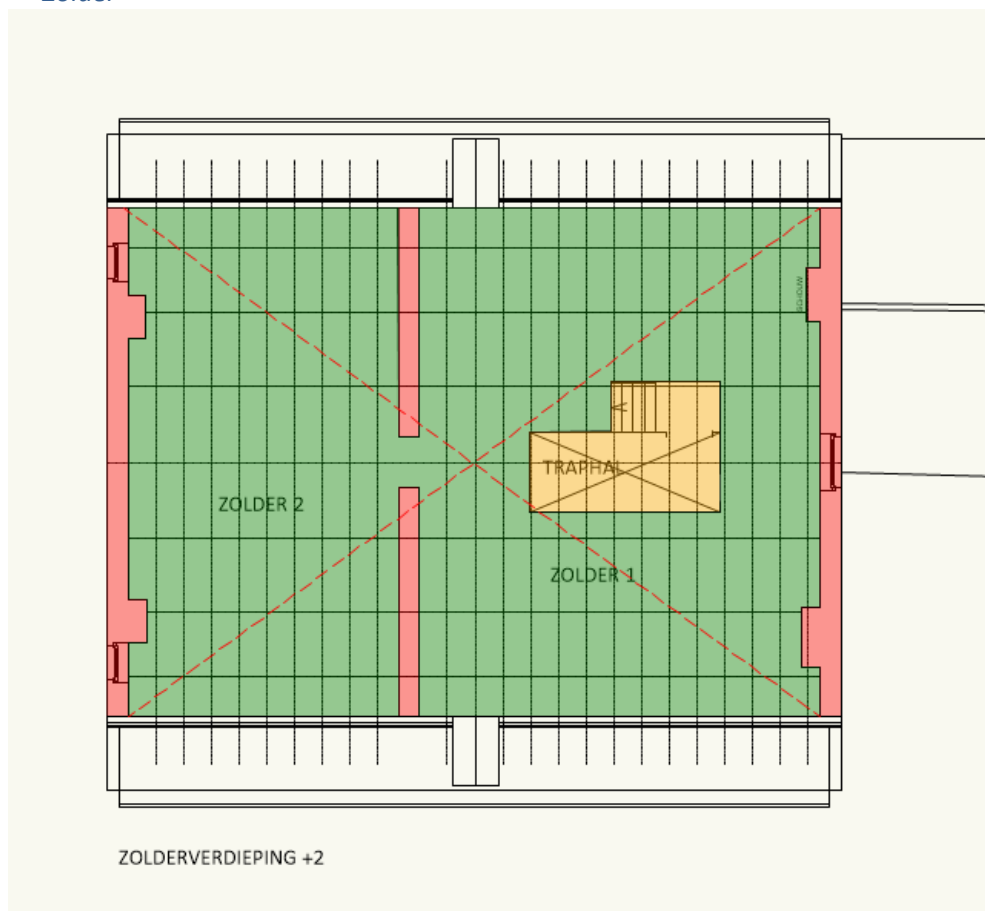
- Hoog:
 - structurele elementen: muren, moerbalken en balkroosteringen
 - stucwerk
 - haarden
 - binnenschrijnwerk van binnendeuren en trappen
 - trappartij aan de achtergevel
 - stofdorpels in natuursteen
- Gemiddeld:
 - vloerafwerkingen in cementtegels in de gangen
 - vlakke plafonds zonder lijstwerk
 - trappartij aan de voorgevel
- Geen:
 - recente vloerbekledingen (vinyl, tapijt, nieuwe houten vloeren). Het vinyl op de keukenvloer verbergt waarschijnlijk een oude vloer in natuursteentegels; deze heeft in dat geval een hoge erfgoedwaarde
 - wandafwerkingen. De oudste wandafwerkingen zijn mogelijk nog aanwezig; stratigrafisch onderzoek zal de erfgoedwaarde moeten uitwijzen
 - vrij recent vernieuwde tabletten in gepolijste blauwe hardsteen
 - diverse recente elementen zoals gordijnkasten, aanbouwkeuken, traploper
 - technische voorzieningen

Verdieping



- Hoog:
 - structurele elementen: muren, moerbalken en balkroosteringen
 - vloerplanken in de gang en onder bordes (zit onder vast tapijt)
 - haarden
 - binnenschrijnwerk van binnendeuren en trappen
- Gemiddeld:
 - nihil
- Geen:
 - wandafwerkingen. De oudste wandafwerkingen zijn mogelijk nog aanwezig; stratigrafisch onderzoek zal de erfgoedwaarde moeten uitwijzen
 - vrij recent vernieuwde tabletten in gepolijste blauwe hardsteen
 - diverse recente elementen zoals gordijnkasten, traploper
 - verhoogde vloeren. Mogelijk zitten de oude vloeren nog onder deze verhoogde vloeren; deze hebben in dat geval waarschijnlijk een hoge erfgoedwaarde
 - verlaagde plafonds. Mogelijk zitten de oude plafonds nog boven deze verlaagde plafonds; deze hebben in dat geval waarschijnlijk een gemiddelde of hoge erfgoedwaarde
 - technische voorzieningen en accessoires

C. Zolder



- Hoog
 - Structurele elementen: muren, dakstructuur en bebording
- Gemiddeld
 - Balustrade trap en volume in vitselwerk naast trap
- Geen
 - plankenvloer

5. Onderbouwde VISIE op het TOEKOMSTIG BEHEER

5.1. DOELSTELLINGEN

5.1.1. Doelstelling 1:

verzekeren van het materieel behoud van de erfgoedwaarden

- de buitenschil van het gebouw (daken, gevels en ramen) moeten hun functie als beschermende mantel van het gebouw behouden of daarin hersteld worden: dakbedekking, waterhuishouding, aanpak westgevel,...
- Bouwfysische en bouwtechnische problemen moeten aangepakt worden: opstijgend vocht, aantasting van houten structuren, loskomen van tegels op de haardmantels...
- Het beleid van onderhoud moet aangehouden worden: kuis en onderhoud, onderhoudsschilderwerken, courante en andere herstellingen,... Waar nodig zal dit moeten neerkomen op restauratiewerken

Het kerkbestuur is hier samen met het gemeentebestuur sinds vele jaren mee bezig. Het gebouw wordt goed onderhouden en schadegevallen worden opgevolgd. De ramen werden vernieuwd.

5.1.2. Doelstelling 2:

Restauraties na wegwerken van ingrepen die afbreuk doen aan de erfgoedwaarden

- een aantal ingrepen, vooral vanaf het midden van de 20^e eeuw zijn weinig passend ten aanzien van de erfgoedwaarden. Vast tapijt en vinyl op de vloeren, de manier waarop technieken ingebracht zijn, de aanbouwkeuken, de garagepoort...
- verschillende van deze ingrepen zoals voorzetwanden, verhoogde vloeren, vernieuwde vloeren enz. hebben waarschijnlijk de bedoeling gehad acute problemen te verbergen. Bij het verwijderen van deze toevoegingen zullen vochtige muren, gebrekkige oude vloeren enz. vrij komen. De problemen moeten opgelost i.p.v. verborgen worden. De vrijgekomen elementen worden gerestaureerd of historisch verantwoord vernieuwd.

5.1.3. Doelstelling 3

doorvoeren van ingrepen die de erfgoedwaarden ondersteunen

- De elementen die afbreuk doen aan de erfgoedwaarden moeten niet alleen weggewerkt worden omwille van bouwtechnische of bouwfysische noodzaak. Als gevolg van de meestal ongepaste materiaalkeuze, kleuren, enz. doen zij meestal ook afbreuk aan het kader waarin de elementen met erfgoedwaarde tot hun recht moeten komen. Zij kunnen echter niet zonder meer verwijderd worden. Niet passende vloeren worden best vervangen door passende, niet passende technische installaties (radiatoren, sanitaire toestellen,...) worden best geïntegreerd...
- Dit in het geval van de pastorij van Zepperen belangrijk omdat het geheel een ensemblewaarde heeft. Dit moet ondersteund worden door een juiste keuze van de noodzakelijk nieuw te voorziene elementen. Dit bestrijkt het hele veld, gaande van een passende buitenaanleg, die nu ontbreekt, tot en met de verlichtingstoestellen, raamdecoratie enz.

5.1.4. Doelstelling 4

Aanpassingen in functie van gebruikscomfort en kost

- De uitrusting en technische voorzieningen van het gebouw moeten beantwoorden aan de hedendaagse comforteisen
- Het dak of de zoldervloer kunnen geïsoleerd worden

5.1.5. Doelstelling 5

Zorgen voor een passende bestemming

- Als pastorij zal het gebouw bij voorkeur zijn historische bestemming behouden. Dit zal dan in een geactualiseerde vorm zijn. De parochiale functies die nu plaats vinden op het gelijkvloers kunnen behouden en ondersteund worden. Een combinatie met wonen van een priester of diaken op de verdieping kan onderzocht worden. Het ontdubbelen van functies is echter niet evident ten aanzien van privacy, akoestiek, brandveiligheid enz.
- Een pastorij zou per definitie een open huis moeten zijn waar de plaatselijke gemeenschap iemand kan vinden als daar nood toe is. Mogelijk kan dit idee in een hedendaagse functie vertaald worden: een medische groepspraktijk, opvang,...
- Naast de parochiale functie was een pastorij altijd een woning. Dit zal ook in de toekomst zinvol zijn
- Het Sint-Servaaskapittel bouwde de pastorij als kapittelhuis. Leden van het kapittel uit Tongeren of Maastricht moesten er kunnen logeren. Een pastorij was er steeds op voorzien om gasten te ontvangen. Ook in die richting kan een zinvolle herbestemming gevonden worden.

6. OPSOMMING van de WERKZAAMHEDEN

6.1. BUITENAANLEG

Op korte termijn dringen zich geen werkzaamheden op.

Het courante onderhoud moet aangehouden worden. Hiervoor is geen toelating van het Agentschap Onroerend Erfgoed vereist.

De voor- en achtertuin kunnen heraangelegd worden. We hebben geen informatie over de originele aanleg van deze specifieke pastorijs tuin. Om aan te sluiten op de architecturale erfgoedwaarden van de architectuur en deze op die wijze te ondersteunen kan een heraanleg geïnspireerd zijn op of in een hedendaagse interpretatie verwijzen naar de traditionele typologie van pastorijs tuinen waarbij de voortuin een meer formele aanleg heeft die de symmetrie van de gevel weerspiegelt en de achtertuin een eerder vrije aanleg. De voortuinen van pastorijs hadden een eerder representatief karakter, terwijl de achtertuin privé was en vaak aangelegd was met zogenaamde brevierpaadjes. De centrale symmetrieas die in de architectuur aanwezig is, is een belangrijk structurerend element. De rode beuk moet gevrijwaard blijven en voor de beplanting worden streekeigen soorten gekozen.

Deze maatregelen hebben tot doel de erfgoedwaarden te vrijwaren en op te waarderen volgens de beschreven doelstellingen.

Gelijklopend kunnen werken uitgevoerd worden in functie van het realiseren van een passende bestemming en gebruikscomfort, hierbij rekening houdend met de erfgoedelementen en -kenmerken. Wij denken hier bij aan het voorzien van een passende buitenverlichting, een fietsenstalling enz.

6.2. BUITENSCHIL

Op korte termijn dringen zich geen werkzaamheden op.

Het courante onderhoud moet aangehouden worden, inclusief kleine herstellingen. Hiervoor is geen toelating van het Agentschap Onroerend Erfgoed vereist.

Gelijklopend worden inspecties door Monumentenwacht Limburg ingepland.

Onderhoudsschilderwerken moeten om de 3 à 5 jaar ingepland worden.

De daken moeten jaarlijks nagezien worden en de goten worden uitgekuist. Kleine herstellingen gebeuren gelijklopend.

Op termijn is een restauratie van de buitenschil nodig:

- reinigen, hervoegen van de gevels
- herstel van breuken in de natuurstenen elementen, vernieuwen van de druiplijst in koper onder de raamdorpels
- terugplaatsen van de loden naald op de dakkapellen
- hermetiselen van de schouwen
- ontroesten en schilderen gevelankers, vervolledigen en herstel waar nodig

- vernieuwen van de bedekking in natuurleien (i.p.v. kunstleien), lood en koper (i.p.v. zink), dakkapellen. Voorzien van koperen regenafvoerpijpen met gietijzeren eindstukken. Voorzien van regenkapen op de brandmuren. Voorzien van ladder- en klimhaken
- vernieuwen van de trap aan de voordeur in massieve maaskalksteen naar het voorbeeld van deze aan de achtergevel. Herstel van de trap aan de achterdeur.
- herstel van de houten kroonlijsten
- voorzien van vogelweringen
- conservatie of terug functioneel maken van het belmechanisme
- verwijderen van leidingen in opbouw en inbouwen aan de interieurzijde bij interieurrestauratie
- vervangen van de voordeur met bovenlicht volgens een passend ontwerp. Terug maken van de kruisverdelingen in de dakkapellen. Verwijderen van de hor aan de achterdeur
- plaatsen van mat zwarte gegolfde kleidakpannen op de zijbouwen
- sloop van de garage en het herstel van de aansluitingen op de te behouden constructies: kerkhofmuur en bijgebouwen
- restauratie van de natuurstenen kolommen en het smeedijzeren hekwerk en trekbel aan de straatzijde.

De hierboven opgesomde maatregelen zijn eenmalig en hebben tot doel de erfgoedwaarden te vrijwaren en op te waarderen volgens de beschreven doelstellingen.

Gelijklopend met de restauratie van de buitenschil kunnen werken uitgevoerd worden in functie van het realiseren van een passende bestemming en gebruikscomfort, hierbij rekening houdend met de erfgoedelementen en -kenmerken.

- voorzien van een passende gevelverlichting en ander technische uitrustingen
- geïntegreerde car-port, nieuwe garage of andere autostalling i.p.v. de huidige garage
- ter plaatse van de gesloopte garage bestaat de mogelijkheid een hellend vlak te maken voor rolstoel-toegankelijkheid van het gebouw
- ...

6.3. INTERIEUR

Op korte termijn dringen zich geen werkzaamheden op.

Het courante onderhoud moet aangehouden worden, inclusief kleine herstellingen. Hiervoor is geen toelating van het Agentschap Onroerend Erfgoed vereist. Niet-gebruiksruimten (zoals zolders) moeten regelmatig gekuist en ontstof worden. Gelijktijdig worden inspecties door Monumentenwacht Limburg ingepland.

Onderhoudsschilderwerken moeten om de circa 8 jaar ingepland worden.

Op termijn is een restauratie van het interieur nodig:

- Maatregelen tegen vocht

- verwijderen of verbeteren van de voorzetwanden (i.p.v. panelen in asbestcement): verluchte panelen
- injectie tegen opstijgend vocht, behandeling tegen zouten
- toepassen van saneerpleister (dampopen en met buffervermogen) en dampopen afwerking
- verbeteren van het binnenklimaat, voorzien van een afdoende verluchting
- isolatie van vloeren op volle grond
- Stabiliseren en restaureren van structurele elementen. Onder andere losliggende bakstenen op de zolders en in de kelder, verzekeren van de stabiliteit van de verdreven schouwkanalen op de zolder zodat de geïmproviseerde steunen in hout weggenomen kunnen worden. Herstellingen aan metselwerk in kelder en zolders
- Restauratie van afwerkklagen (pleister- en schilderwerk) van muren, plafonds, gewelven in de kelder. Voorafgaand is stratigrafisch onderzoek nodig. Het stucwerk verdient bijzondere aandacht. Verdwenen delen, meer bepaald de schouwboezem in de keuken kunnen, al of niet in een hedendaagse interpretatie, teruggemaakt worden
- Verwijderen van verlaagde plafonds op verdieping. Herstellen van de originele toestand of in een toestand die daar naar refereert.
- Sanering (inspectie, behandeling, herstellingen en vervangingen, uitvullingen) van de vloerbalklagen: moerbalken, kinderbalken, beplanking, vitselwerk van plafonds. Idem met andere houtstructuren van daken en lichte wanden
- Herstel van vloeren, stofdorpels, plinten en tabletten
 - Verwijderen van verhoogde vloeren op de verdieping. Herstellen van de originele toestand of in een toestand die daar naar refereert.
 - Verwijderen van niet passende vloerbekledingen (tapijt, vinyl) en vervangen door passend materiaal
 - Restaureren van de elementen met hoge erfgoedwaarde
 - Restaureren of, naargelang van de restauratieopties, vervangen van de vloerelementen en tabletten met gemiddelde of zonder erfgoedwaarde
 - Voorzien van een stabiele ondervloer, beschermd tegen opstijgend vocht, voor de vloeren op volle grond: opnemen bestaande, plaatsen van een ondervloer in licht gewapend beton op folie, vloerisolatie tegen condensvorming
- Restauratie van binnenschrijnwerk van deuren en trappen
- Voorzien van een goede verlichting en werkstopcontacten voor inspectie en onderhoud van kelder en zolders
- Restauratie van de haarden, terug open maken van de haardopeningen. Herstellen van de haardvloeren: deze maken een essentieel deel uit van het haardgeheel. In de onderliggende plafondconstructie zijn de ravelen te zien die deze haardvloeren ondersteunden. Mogelijk zijn op de verdieping nog haardvloeren aanwezig onder de verhoogde vloeren op de verdieping
- Verwijderen van technische voorzieningen in opbouw en het nodige om deze in te bouwen (installaties zelf: zie verder)
- Maatregelen voor de brandveiligheid:
 - Compartimentering: Rf-deuren, brandvertragende lagen in de vloeren. Dit is afhankelijk van de toekomstige functie en de eisen van de plaatselijke brandweer. De zoldervloer is in ieder geval te voorzien van een brandvertragende tussenlaag. Deze kan onder de plankenvloer

aangebracht worden. De opbouw van het trappenhuis op de zolder wordt eveneens brandvertragend bekleed en voorzien van een branddeur

- Melding
- blusmiddelen

De hierboven opgesomde maatregelen zijn eenmalig en hebben tot doel de erfgoedwaarden te vrijwaren en op te waarderen volgens de beschreven doelstellingen.

Gelijklopend met de restauratie van het interieur kunnen werken uitgevoerd worden in functie van het realiseren van een passende bestemming en gebruikscomfort, hierbij rekening houdend met de erfgoedelementen en -kenmerken.

- Vernieuwing van de technische installaties: elektriciteit en verlichting, data, sanitair, HVAC
- Thermische isolatie.
 - Het lijstwerk van de plafonds en schouwboezems laat niet toe om geïsoleerde voorzetwanden of verlaagde plafonds te voorzien
 - Op het gelijkvloers is waarschijnlijk (zoals in soortgelijke gebouwen het geval is) een holle ruimte aanwezig onder de houten vloeren. Deze kan geïsoleerd worden. Hier wordt eveneens een stabiele ondervloer voorzien: licht gewapend beton op folie. De tegelvloeren (gang en keuken) worden opgenomen, een stabiele draagvloer in licht gewapend beton op folie wordt aangebracht en de tegels worden teruggeplaatst. Bij deze werken kan tevens een isolatielaag geplaatst worden
 - De verdiepingsvloer kan tussen de balklagen geïsoleerd worden bij gelegenheid van de sanering en zo nodig brandveilig maken van de balklagen. Als echter zowel de ruimte beneden als op verdieping verwarmd zijn en samengaande functies hebben (bv. woon- en slaapruidten van eenzelfde woning) dan hoeft hier niet geïsoleerd te worden. Het is nuttig te overwegen een energieaudit te laten uitvoeren door een energieauditeur met kennis van onroerend erfgoed (aan te tonen door referenties en diploma's) of door een combinatie van een energieauditeur en een architect met ervaring in de erfgoedzorg.
 - De zoldervloer kan op dezelfde manier geïsoleerd worden. Als na het verwijderen van de verlaagde plafonds op verdieping geen oude plafonds met hoge erfgoedwaarde aangetroffen worden en de hoogte boven het lijstwerk van de schouwen dit toelaat, dan kan een nieuw verlaagd en geïsoleerd plafond overwogen worden.
 - De dakvlakken kunnen geïsoleerd worden als de zolders ingericht worden. Zo niet heeft het de voorkeur de dakvlakken niet te isoleren
- De huidige keukeninstallatie doet afbreuk aan de erfgoedwaarden. Deze wordt vervangen door een installatie die samengaat met de erfgoedwaarden. Als hierbij niet geraakt wordt aan de elementen met erfgoedwaarde kan dit uitgevoerd worden zonder toelating
- Beperkte ingrepen ter verbetering van het gebruikscomfort en/of de woonbaarheid voor zo ver deze de erfgoedwaarden niet schaden. Zo kan bijvoorbeeld het zeer beperkt maken van nieuwe doorgangsoeningen of dichten van bestaande toegelaten worden op verdieping ten behoeve van het gebruik van de slaapkamers en de inrichting van een badkamer. Deze ingrepen moeten steeds

omkeerbaar zijn. Een inrichting van de zolder als verblijfsruimte behoort ook bij deze mogelijkheden

- Als het gebouw voor verschillende functies opgesplitst wordt kunnen hiervoor, op een geïntegreerde wijze scheidingen gemaakt worden. Deze ingrepen moeten omkeerbaar zijn
- Herinrichting van de bijgebouwen in functie van de toekomstige bestemming

7. Manier en tijdstip van OPVOLGING

7.1. DRINGENDE WERKEN

Er zijn op dit ogenblik geen dringende werken, tenzij het om kleine herstellingen gaat die meegenomen worden bij inspecties en courant onderhoud.

7.2. WEERKERENDE MAATREGELEN

Het gaat hier om courant onderhoud, zoals wekelijkse poets of onderhoudswerken met lagere frequentie zoals aangegeven in de tabel van de beheersmaatregelen.

Dit gebeurt op dit ogenblik op een behoorlijke wijze en het is belangrijk dat dit aangehouden wordt, zeker na uitvoering van de eenmalige maatregelen, meer bepaald een omvattende restauratie.

7.3. EENMALIGE MAATREGELEN

Dit gaat vooral om restauratiewerken en ingrepen volgens de doelstellingen. Deze kunnen in een of meerdere fase gebeuren, bijvoorbeeld interieur, exterieur en omgeving. De prioritaire aanpak van het exterieur is het meest logisch.

Een aanpak van de achtertuin voorbij de perimeter die bij een restauratie als werfzone voorzien moet worden, kan los van de andere maatregelen en in een vroeg stadium gebeuren om de planten maximaal tijd te geven om te groeien.

Gezien er geen dringende technische noodzaak is, zal het al of niet faseren en de volgorde van de realisaties vooral afhangen van de toekomstige bestemming en gebruik van het gebouw.

7.4. RAPPORTERING

De rapportering van de maatregelen die voorzien zijn in het beheersplan wordt ingeschreven als een vast agendapunt op de vergaderingen van de kerkfabriek.

Wanneer buiten het normale onderhoud werkzaamheden uitgevoerd worden wordt een overzicht overgemaakt aan het Agentschap Onroerend Erfgoed. Bij uitvoeringen van eenmalige maatregelen gebeurt de rapportering daarvan binnen de zes maanden na voltooiing.

Wanneer alles zich in goede staat bevindt en geen werkzaamheden gepland zijn op korte termijn volstaat een vijfjaarlijkse rapportering.

De verslagen of voortgangsrapporten, met vermelding van de aard, plaats, datum, resultaat, inclusief fotomateriaal, worden opgemaakt door de persoon binnen de kerkfabriek die het beheer van het onroerend patrimonium behartigt. Bij werken onder begeleiding van een architect wordt deze taak aan hem uitbesteed.

8. EXTRA TOEVOEGINGEN

Perimeter van gebied waarvoor beheersplan wordt opgemaakt (met schaal en N-pijl)	Bijlage 1
Lijst van geplande werkzaamheden	Bijlage 2
Lijst van handelingen waarvan de uitvoering vrijgesteld zal zijn van toelating	Bijlage 2
Lijst van ZEN-erfgoed met aanduiding op kaart	n.v.t.
Lijst van open erfgoed met aanduiding op kaart	n.v.t.
Lijst van ontsluitingswerken voor open erfgoed die in aanmerking komen voor een premie met aanduiding op kaart	n.v.t.
Lijst van werken aan bomen en struiken waarvoor toelating nodig is	n.v.t.
Lijst van cultuuroederen die in aanmerking komen voor een premie	n.v.t.
Lijst van premiegerechtigde werken aan een orgel dat dateert van na WOI	n.v.t.
Lijst van handelingen waarvoor CBS niet kan oordelen dat ze van die aard zijn om wezenlijke eigenschappen van een DG/SG te verstoren	n.v.t.

De bijlagen zijn afzonderlijk gebundeld.
