

Leidraad voor het schrijven van een beheersplan voor onroerend erfgoed.

Wanneer je wilt starten met het schrijven van een beheersplan voor onroerend erfgoed kan je best deze leidraad gebruiken. Zo ben je zeker dat je een antwoord geeft op al onze vragen. De opmaak van het beheersplan volgt een indeling in acht hoofdstukken. Het plan dat je ter goedkeuring voorlegt aan het agentschap Onroerend erfgoed druk je twee keer af (A4-formaat). Bind het plan ook in zodat hoofdstukken niet verloren kunnen gaan. Bezorg de buitendienst van het agentschap ook een digitale versie in PDF-formaat: de eerste zeven hoofdstukken zet je in één bestand. De bijlagen bezorg je als aparte PDF-bestanden. De namen van de bestanden bestaan maximaal uit 200 karakters. De grootte van een bestand bedraagt maximaal 100 Mb.

Het agentschap Onroerend Erfgoed zal goedgekeurde beheersplannen ter beschikking stellen voor een breed publiek. Privacygevoelige informatie kan je in een apart PDF-bestand bezorgen. Heb jij vragen bij het opstellen van het beheersplan? Neem dan contact op met de provinciale buitendienst waar het onroerend erfgoed zich bevindt. Telefoonnummers en adressen vind je hier: <https://www.onroerenderfgoed.be/nl//over-ons/contact/>

BEHEERSPLAN ONROEREND ERFGOED

Het ELZENKLOOSTER

Ter Elzen 17
3271 Zichem

Beschermingsbesluit : 23/12/1977

Beheersplan opgemaakt door:

Frank Hermans
Ter Elzen 17
3271 Zichem

Opdrachtgever :

BVBA Med Hermans FF
Ter Elzen 17
3271 Zichem

Datum ter goedkeuring ingediend: 30/6/2017

INHOUDSTAFEL

Een beheersplan bestaat uit acht hoofdstukken. Geef hieronder aan op welke pagina elk hoofdstuk begint.

1. Identificatie en afbakening van het beoogde gebied.....pg
2. Historische nota.....pg
3. Inventaris van de erfgoedelementen – huidige toestandpg
4. Beschrijving van de erfgoedwaardenpg
5. Visie op toekomstig beheer.....pg
6. Opsomming en verantwoording van de beheersmaatregelen.....pg
7. Voorstel van opvolging en evaluatie.....pg
8. Bijlagen.....

1. IDENTIFICATIE en AFBAKENING van het onroerend erfgoed

Dit beheersplan werd opgemaakt omwille van dringend nodige onderhoudswerkzaamheden aan het gebouw waarvoor een erfgoedpremie zal aangevraagd worden.

Het doel van dit plan is een langetermijnvisie voor het onderhoud van het gebouw.

Het Elzenklooster met omgeving is bij K.B. van 23/12/1977 beschermd als landschap omwille van de historische waarde.

Via een wijzigingsbesluit van 22/07/1987 werd de bescherming van de muur langs de Kloosterstraat en de vroegere kerkmuur opgeheven.

Eigenaar is Frank Hermans, woonachtig in het gebouw.

Er is geen BPA of RUP.

Het gebouw ligt in woongebied volgens het gewestplan Aarschot-Diest, volgens KB van 07/11/1978.

Bijlage 1 : kadasterplan

Bijlage 2 : foto 's van het Elzenklooster

2. HISTORISCHE NOTA

In bijlage vindt u het "Bouwhistorisch onderzoek van het "Elzenklooster" te Zichem", door Truus Helsen, lic Archeologie, eindwerk 1997-1998.

Dit werk schetst de geschiedenis vanaf het ontstaan van het gebouw tot 1998.

In de jaren 1999-2000 werd het gebouw volledig gerestaureerd met respect voor, en behoud van zoveel mogelijk bouwhistorische elementen.

De site kende tot nu 3 belangrijke historische fazen, zie ook bouwhistorisch onderzoek van het Elzenklooster uitgevoerd in 1997-1998 door Truus Helsen als thesis bij de opleiding monumentenzorg in Antwerpen:

1. Begijnhof: 14^e eeuw tot 1468.
2. Klooster: 1468-1797, bewoond door de kanunnikessen van Sint-Augustinus.
3. Industrieel complex: 1859-1970, onder andere borstelfabriek en tapijtenfabriek.

Het nu nog bestaande gebouw in de straat Ter Elzen is slechts een fragment van het vroegere Elzenklooster. Het maakte deel uit van de vierkante kern van het kloostercomplex en fungeerde waarschijnlijk als poortgebouw, rectorswoning en gastenverblijf.

De uitgevoerde ingrepen tijdens de restauratiefase in 1999-2000 kunnen als volgt kort beschreven worden:

- Gevels werden hersteld, gedeeltelijk gereconstrueerd en gekaleid in het wit op een zwarte plint.
- Aan de westzijde werd het gebouw uitgebreid met een stuk nieuwbouw, in de west- en zuidgevel van dit nieuwe gedeelte werden hoge rondboogramen voorzien. De noordgevel van deze uitbreiding bleef volledig gesloten.
- Het andere schrijnwerk werd vervangen door nieuwe ramen. Deze werden naar historisch model gemaakt.
- Nieuw zijn ook de kleine vierkante ramen op de eerste verdieping van het gebouw aan de straatzijde.
- De daken werden hersteld en herlegd met rode pannen.
- De boog in de toegangspoort in kalkzandsteen en Diestiaan ijzerzandsteen werd nauwkeurig gereconstrueerd naar historisch model.

Van het interieur zijn enkel een aantal rode vloertegeltjes kunnen behouden worden en deze zijn herlegd in de grote ruimte aan de straatkant.

Ook het deel van het dakgebinte van het gebouw dat niet ingestort was bij de aankoop (ongeveer 1/3 van het gebouw, deel langs de straatkant) , is nauwkeurig in zijn geheel van

het dak gehaald en nadien opnieuw teruggezet na behandeling tegen houtaantasting.
Het overige dakgebinte werd gereconstrueerd naar historisch model.

Verder zijn er geen interieurelementen bewaard gebleven.

3. BESCHRIJVING en INVENTARIS van de erfgoedelementen van het onroerend erfgoed

(huidige toestand)

BOUWKUNDIG ERFGOED

Het gebouw, met inbegrip van de poort, is geklasseerd wat betreft de muren, de ramen en het dak, uiteraard niet het nieuw aangebouwde deel in het westen, en de ramen in nieuwe openingen in de gevel op de eerste verdieping aan de straatzijde.

Jammer genoeg was vrijwel elk mogelijk erfgoedelement in het interieur verdwenen bij de aankoop van de ruïne. Het enige wat we kunnen recupereren hebben waren enkele rode gebakken klei vloertegels, en de eiken balken tussen gelijkvloers en eerste verdieping in het deel van het gebouw aan de straatzijde dat niet ingestort was. Deze zijn hersteld en opnieuw geplaatst.

Muren:

Het meest oostelijke gedeelte van het gebouw en de poort zijn 17^e -eeuws.

De muurpartijen in dit gedeelte zijn in originele oude baksteen, met ook meerdere zandstenen. Raamomlijstingen van dit gedeelte zijn deels in oude rode baksteen, deels in kalkzandsteen. De raamdorpels en deurdorpels in kalkzandsteen.

De historische poortomlijsting is afwisselend in zandsteen en kalkzandsteen, en het achterliggende gedeelte in rode baksteen.

Het westelijke gedeelte van het gebouw is 18^e -eeuws.

De muren zijn opgebouwd in deels originele, en deels nieuwe rode baksteen, welke gekaleid werden in gebroken wit. De raamomlijstingen zijn in originele zwarte steentjes en de raam- en deurdorpels in kalkzandsteen. Deze laatste werden niet gekaleid. De dorpel van de voordeur is origineel gebleven en blijkt een gerecupereerde grafsteenarduïn.

Ramen:

Alle ramen werden gemaakt naar historisch model, in tropisch hardhout, en werden geschilderd in "Amsterdams groen".

Dak:

Het dak rust deels op het originele eiken gebinte (oostelijke vleugel en oostelijk deel van westelijke vleugel) en deels op een nieuw gereconstrueerd eiken gebinte (westelijk deel van westelijke vleugel).

Het is afgewerkt met rode dakpannen.

Er zijn 3 dakkapellen aan de noordelijke zijde welke gebouwd werden met rode baksteen, gekaleid in gebroken wit. De dakbedekking van deze dakkapellen is in zwarte leien.

Diagnosenota:

Heden, 18 jaar na de restauratie, is het schilderwerk van de ramen sterk verweerd, en op meerdere plaatsen volledig afgebladerd (cf. foto's).

Deze dienen volledig afgeschuurd en opnieuw geschilderd te worden.

Verder zijn er ook enkele ramen en raamdorpels beschadigd en dienen hersteld te worden.

De gekaleide gevels zijn voornamelijk aan de noord en westzijde vervuild door vuil en mosaanslag. Ook de niet-gekaleide tuitgevels tussen oostelijke en westelijke vleugel, en tussen westelijke gevel en westelijke uitbouw zijn sterk vervuild en deels begroeid. Ook de westelijke zijde van het poortgebouw is met mos begroeid.

Deze dienen gereinigd en deels opnieuw gekaleid/geschilderd te worden.

In bijlage vindt u foto's van de verschillende gevels en het dak.

LANDSCHAPPELIJK ERFGOED:

Aan de noordzijde van het gebouw zijn er nog enkele oude fruitbomen, struikgewas met wildgroeende braamstruiken en Japanse duizendknoop, en tevens opgeschoten wilgen.

Aan de zuidkant en tegenaan het gebouw werd een tuin aangelegd met buxusbollen en buxushaagjes, enkele taxusblokken, en beukenhagen.

Verder is er een pergola aangelegd met Clematis alpina, klimrozen, Wisteria sinensis, en Vitis vinifera, met de bedoeling een loofgang te creëren.

Omheen het zuidgedeelte van de tuin werden beukenhagen aangeplant om het besloten karakter van het vroegere vierkant opnieuw te suggereren.

Hier zijn verder geen bijzondere historische elementen te vermelden.

4. BESCHRIJVING van de ERFGOEDWAARDEN VAN HET ONROEREND ERFGOED

Het goed heeft een archeologische erfgoedwaarde, waarvan de oorsprong ligt in de historische waarde en de industrieel-archeologische waarde.

De historische waarde wordt bepaald door de bouwgeschiedenis die de site doorlopen heeft als voormalig begijnhof uit de 14^{de} eeuw, vanaf 1468 als klooster, en van na de Franse Revolutie als industrieel complex.

Zandstenen poort uit de 18^e eeuw.

Een vleugel dagtekenend uit de 17^{de}-18^{de} eeuw, doch later grondig gewijzigd.

De puntgevel met muurverluchting gedateerd 16-9 bestaat niet meer.

De industrieel-archeologische waarde werd gevormd door het industrieel complex dat in de kloostergebouwen ondergebracht was. Hiervan rest bovengronds echter niets meer.

Gezien veel gebouwen van de site verdwenen zijn, resten ondergronds mogelijk nog overblijfselen van de vroegere bebouwing en bewoning. Hierdoor heeft de site ook een archeologische waarde, deze zit vervat in de historische waarde. In geval graafwerken op de site uitgevoerd worden, moet met deze archeologische waarde rekening gehouden worden.

5. Onderbouwde VISIE op het TOEKOMSTIG BEHEER van het onroerend erfgoed

Tijdens de volgende 20 jaar is het de bedoeling het pand in goede staat van onderhoud te bewaren, en herstellingen te doen waar nodig.

In het bijzonder zullen de ramen en de muren geschilderd/gekaleid moeten worden wanneer nodig en het dak ontmost wanneer nodig.

Op dit moment zijn er geen bijkomende werkzaamheden te verwachten binnen de volgende 20 jaar.

6. OPSOMMING van de WERKZAAMHEDEN

Geplande werken:

- Afschuren en schilderen van de ramen en deuren van de zuid- en westgevel, en deels ook waar nodig van de noordgevel, en dit in Amsterdams Groen. Ook de ramen van de dakkapellen dienen dringend geschilderd te worden.
- Gekaleide en baksteengevels reinigen en waar nodig de kalei vernieuwen. De kalei die aangebracht werd tijdens de restauratie bestaat uit 50/50 EST 00 Baryosan en K70 Baryosan. De kalei werd dan geschilderd met Silitol van Caprol 50/50 S34 en S35 voor de witte gedeeltes. De zwarte plinten zijn gewoon zwart.
- Verweerde en uitgeloogde bakstenen vernieuwen. Waar nodig voegwerk herstellen.
- Enkele buiten- en binnenmuurgedeeltes aan de noordzijde en de straatgevel behandelen tegen opstijgend vocht.
Ook zijn er enkele betonnen kolommen en binnenmuren in de inkomhal, de aanpalende livinggedeeltes, en de keuken onderhevig aan opstijgend vocht en dienen hiertegen behandeld te worden.
- Waar nodig, herstellingswerken aan daken en dakgoten.

7. Manier en tijdstip van OPVOLGING

Aangezien het gebouw recent gerestaureerd is, is een vijfjaarlijkse rapportering voldoende.

Dit zal gebeuren door de eigenaar, Frank Hermans.

8. BIJLAGEN

1. Kopie van kadasterplan
2. Foto 's van Elzenklooster
3. Kopie "Bouwhistorisch onderzoek van het "Elzenklooster" te Zichem", door Truus Helsen, lic Archeologie, eindwerk 1997-1998.
4. Meer gedetailleerde foto 's van ramen, gevels en dak