

BEHEERSPLAN PASTORIJ VAN TESSENDERLO

Mei 2019



INHOUDSOPGAVE

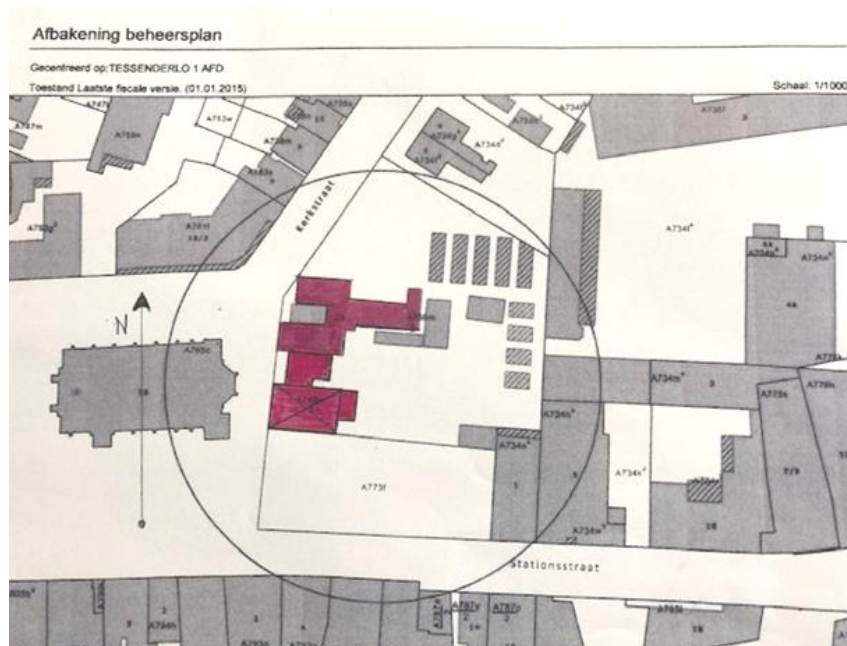
0. IDENTIFICATIEGEGEVENS ONROEREND ERFGOED	1
1. IDENTIFICATIE EN AFBAKENING VAN HET ONROEREND ERFGOED	2
A. Doelstelling van het beheersplan	2
B. Afbakening van het onroerend erfgoed	2
C. FOTOREPORTAGE (bijlage 1)	2
2. HISTORISCHE NOTA	3
A. Bouwgeschiedenis van de Witherenpastorie van de Sint-Martinusparochie	3
I <i>Bouw van de Witherenpastorie</i>	3
II <i>Latere verbouwingswerken</i>	3
3. BESCHRIJVING EN INVENTARIS VAN DE ERFGOEDELEMENTEN VAN HET ONROEREND ERFGOED	5
3.A.1. Bouwkundig erfgoed : Stilistisch onderzoek	5
1.I <i>Pastorie</i>	5
Gevels.....	5
Buitenschrijnwerk.....	6
1.II <i>Voormalige stallingen/huidig parochiecentrum en feestzaal</i>	6
1.III <i>Veranda en serre</i>	6
1.IV <i>Interieur</i>	6
1. Gelijkvloers	6
1. Verdieping 1	7
1. Verdieping 2 – zolderruimte	7
3.A.2. Bouwkundig Erfgoed : Specifiek	7
I <i>Omgeving : cfr.vermelding pag.1. Onderstaande tekst is enkel als toelichting van de huidige toestand en is niet beschermd</i>	7
II <i>Exterieur Pastorij beschermd</i>	8
Algemeen: inventaris bouwkundig erfgoed	8
Inventaris en beschrijving van de historische bouwdelen met erfgoedwaarde	8
1. Pastorie in baksteenmetselwerk	8
2. Dakstructuur.....	10
3. Beschrijving/synthese erfgoedwaarden (© Bouwen door de eeuwen heen).....	11
Inventaris en beschrijving van de bouwdelen zonder erfgoedwaarde	12
1. Tussenbouw, verbinding tussen pastorie en parochiecentrum	12
2. Veranda aan oostzijde.....	13
3. Parochiecentrum	13
III <i>Interieur</i>	14
Algemeen beschrijving interieur.....	14
1. Kelder	14
2. Gelijkvloers.....	14
3. Verdieping	17
4. Verdieping 2 – zolder	19
1. Monumentale trap in centrale hal	20
2. Binnenschrijnwerk deuren	20
3. Wandkast in opkamer	20
4. Haard in opkamer en bijhorend schilderij.....	21
5. Ontvangstruimte grote kamer gelijkvloers.....	21
B. Landschappelijk erfgoed (niet van Toepassing voor huidig beheersplan)).....	21
I <i>Beschrijving van het landschap</i>	21
II <i>Inventarisatie van cultuurhistorische gegeven</i>	21
III <i>Verduidelijkende plannen – opmetingen</i>	21
C. Archeologisch erfgoed	21

I	Fysieke beschrijving site	21
II	Geologie, bodem en bodemgebruik	21
III	Topografie van de site	21
IV	Waterhuishouding	22
V	Inventarisatie van knelpunten	22
VI	Digitaal hoogtemodel, degradatiemetingen	22
4.	BESCHRIJVING VAN DE ERFGOEDWAARDEN VAN HET ONROEREND ERFGOED	23
A	Exterieur en Interieur Pastorij.....	23
B.	Interieur (cfr2. Historische nota B. Stilistisch onderzoek pag.5/6/7)	24
I	Artistische waarde	24
II	Historische waarde cfr.pag 11. Historische waarde → het interieur waarin de Paters Norbertijnen met Pastoors en Kapelaans sedert eeuwen hun stempel hebben gedrukt als bewoners van het gebouw.....	24
III	Architectuurhistorische waarde cfr. pag 10 . A.	24
IV	Volksculturele en socio-culturele waarde .cfr. pag 11.	24
B	Beschrijving/synthese erfgoedwaarden Bijgebouwen (hoger vermeld artikel 1-3) zonder erfgoedwaarde) exterieur	24
5.	VISIE OP TOEKOMSTIG BEHEER.....	25
A.	Ontwikkeling - herbestemming	25
B.	Socio-culturele visie	28
C.	Toeristische visie	28
D.	Uitgevoerde en toekomstige restauraties	28
I	Doelstellingen	28
II	Uitgevoerde restauraties	28
III	Toekomstige restauraties	28
6.	OPSOMMING EN VERANTWOORDING VAN DE BEHEERSMAATREGELEN.....	29
	Lijst van beheersmaatregelen – olijsting doelstellingen	29
7.	VOORSTEL VAN OPVOLGING EN EVALUATIE (nieuwe richtlijn van Januari 2019)	33
A.	Instandhoudingswerken vooraleer restauratie	33
B.	Restauratiewerken.....	33
C	Onderhoudswerken van erfgoedwaarden (wederkerende maatregelen)	33
I	Controlemomenten met betrekking tot het erfgoed	33
	Permanente controle.....	33
	Wederkerende controle-momenten	34
	1. Halfjaarlijks/ Jaarlijks onderhoud	34
	2. Inspecties van Monumentenwacht	34
II	Verplichte controle-momenten na restauratie	34
III	Evaluatie en bijsturing van het beheersplan	34
	Budgettering – jaarrekeningen –meerjarenplan	34
8.	EXTRA TOEVOEGINGEN / BIJLAGEN	35

0. IDENTIFICATIEGEGEVENS ONROEREND ERFGOED

<u>Naam van het onroerend erfgoed:</u>	Witherenpastorie van de Sint-Martinusparochie
<u>Ligging (gemeente en deelgemeente):</u>	Markt 21 B-3980 Tessenderlo Tessenderlo, 1 ^e afdeling, sectie A, nr. 768n
<u>Beschermingsbesluit: benaming en datum:</u>	Besluit nummer 0802 Nrs. 4.01/71057/105.1 / OL000903, dd. 20 december 1974 uitgevoerd door Ministerie van nationale opvoeding en Nederlandse cultuur.
<u>Beschermingsstatuut:</u>	Monument (20 december 1974) Afbakening zie pagina onderzijde Bouwkundig erfgoed (sinds 5 oktober 2009)
<u>Beheersplan opgemaakt door (naam en adres):</u> Architectuur – Monument – Interieur	SPECTRUM collectief bvba Jos Roux Hefveldstraat 13 B-3500 Hasselt E: info@spectrum.be
<u>Opdrachtgever (naam en adres):</u>	Kerkfabriek Sint-Martinus Louis Genoe, voorzitter Biesdelle 79 B-3980 Tessenderlo
<u>Datum ter goedkeuring ingediend:</u>	24 mei 2019

Afbakening gebouwen 1. Pastorijs (aangekruist) 2 Bijgebouwen – Schaal 1/1000



1. IDENTIFICATIE EN AFBAKENING VAN HET ONROEREND ERFGOED**A. DOELSTELLING VAN HET BEHEERSPLAN**

1. Het bestaande cultuurgood, de monumentale eigenheid van de gebouwen en de erfgoedwaarden analyseren.
2. De mogelijkheid te onderzoeken of de voorgestelde functies een compatibiliteit hebben met de 'inhoudelijke draagkracht' van het beschermd gebouw.
3. De Witherenpastorij te integreren in een verder te ontwikkelen site met als primordiaal doel een 'woonfunctie' in verschillende gelaagdheden' te ontwikkelen.
Dit resulteert in het uitwerken van een toekomstvisie met betrekking tot het gebruik en bestemming van de bestaande Pastorij en haar omgeving.
Er dienen noodzakelijke restauratiewerken te worden opgestart, samengaand met een (her)bestemming ervan. Het gebouw is door de jaren heen verbouwd, vooral 'ingebreed' door een minder kwaliteitsvol gebouwencomplex zonder rekening te houden met de historische eigenheid noch aan de buiten- noch aan de binnenzijde. De erfgoedwaarde is hierdoor deels aangetast ondanks het feit dat de achterliggende gebouwen mee beschermd zijn.
De omliggende/resterende tuin is niet beschermd cfr. het beschermingsbesluit en publicatie geoportaal O.E.
Op deze gronden zijn tevens gebouwen en (mobiele) structuren geplaatst die niet onder de eigendom van de kerkfabriek vallen. Deze behoren toe aan de basisschool Kabot. (nevenliggende vleugel van de school)
Het gedeelte vóór de muur hoort toe aan het gemeentebestuur (KF verkocht deel van tuin in 1971)
De participatie van de gemeente Tessenderlo en de scholengemeenschap is belangrijk om de pastorie - en het dorps-/centrumgezicht als één harmonisch gegeven te behouden en te versterken.

B. AFBAKENING VAN HET ONROEREND ERFGOED

De Witherenpastorie van de Sint-Martinusparochie te Tessenderlo is een beschermd gebouw: Een deel van de latere gebouwen (de aansluiting op de pastorie) zijn mede beschermd. De tuin is niet beschermd.

Het gebied staat in het kadaster bekend onder volgende nummers:

- Pastorie: Markt 21, B-3980 Tessenderlo, kadastrale gegevens: Tessenderlo, 1e afdeling, sectie A, nr. 768n als beschermd, eigendom van de kerkfabriek.
- Omliggende tuin en parochiaal centrum: Markt 21, B-3980 Tessenderlo, kadastrale gegevens: Tessenderlo, 1e afdeling, sectie A, nr. 768m als niet beschermd, eigendom van de kerkfabriek.

De witherenpastorij is per ministerieel besluit van 20 december 1974 beschermd als monument.

De afgebakende zone omvat één eigenaar, de kerkfabriek Sint-Martinus. De afgebakende zone wordt heden door 3 verschillende instanties gebruikt:

- Kerkfabriek Sint-Martinus
- Gemeente Tessenderlo
- Scholengemeenschap

Volgens Onroerend Erfgoed:

De opdrachtgever voor de opmaak van een beheersplan hoeft niet de eigenaar te zijn. Er moet dan wel aangetoond worden dat er een participatietraject gelopen is/wordt, m.a.w. men moet aangeven hoe de gemeente/derden betrokken worden bij de opmaak van het beheersplan.

Voor verschillende partijen (Gemeente Tessenderlo, Scholengemeenschap en Kerkfabriek) moet een leidraad ontwikkeld worden om een samenwerking in de toekomst uit te bouwen.

De afbakening is in hogere afbeelding gesitueerd

C. FOTOREPORTAGE (bijlage 1)

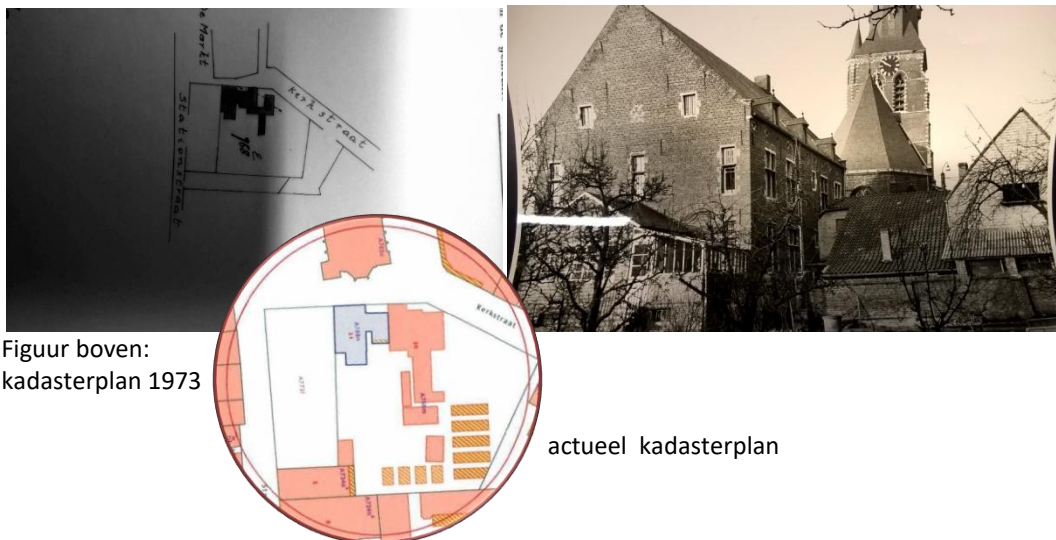
2. HISTORISCHE NOTA

A. BOUWGESCHIEDENIS VAN DE WITHERENPASTORIE VAN DE SINT-MARTINUSPAROCHIE

I Bouw van de Witherenpastorie

- Eerste pastorie
 - 1284: eerste melding van verschillende liturgische en parochiale bedienaars. Dit wijst op de aanwezigheid van enige woon- en werkaccommodatie in de nabijheid van de kerk.
 - 1373: oude pastorie
 - Aanwezigheid van land, stallen en bakkerij
 - 1564-1574: melding van residerende pastoors in Tessenderlo
 - Juiste positie van vorige pastorie blijft onbekend
- 17^e eeuw – bouw van een nieuwe pastorie
 - 1655: aangaan van contract door de Abdij van Averbode voor de bouw van een tweeledige omheiningmuur aan de bestaande pastorie
 - Muur aan zuidzijde ommuurt voortuin (pastoorstuin) en bevat 2 poorten in ijzer-zandsteen
 - Muur aan noordzijde schermt moestuin af
 - Aanwezigheid van gracht aan noord en oostzijde van de tuin en boomgaard
 - Toenmalige pastorie was beperkt tot een gelijkvloerse verdieping
 - 1664-1665: bouw van de nieuwe huidige pastorie conform bouwdatum aangegeven in het metselwerk (westgevel)
 - 1650-1680: weergave pastorie op kaart
 - Pastorie bestaande uit 3 gebouwen in U-vorm
 - Aanwezigheid van moestuin en boomgaard
 - Kerkhof gelegen tussen kerk en pastorie
- 18^e eeuw:
 - 1783: verbouwing van de twee kapelaanskamers op de eerste verdieping
- 19^e eeuw:
 - 1837: verwerken en herstellingen aan vensters en dak
 - 1838: vervangen van volledige dakgoot, inclusief betimmering en afvoeren
 - 1841: gekalkt
 - 1848: behangen
 - 1850: plaatsing nieuwe sloten en herstelling van het plafond

II Latere verbouwingswerken



Figuur boven:
kadasterplan 1973

actueel kadasterplan

- 20^e eeuw:
 - 1918-1920: bijbouw (veranda) aan de oosterzijde dekenij met uitzicht op de pastorietain
De serre werd alleszins na 1944 geplaatst (cfr. onderstaande foto's)
 - 1943: herstelling van beglazing in buitenschrijnwerk ten gevolgen van chemische ramp op 29 april 1942.
 - Herbruik van glas-in-lood fragmenten uit de Sint-Martinuskerk
 - Tondo's van de pastoors en heiligen figuren
 - De serre werd alleszins na 1944 bijgeplaatst, doch de datum is niet gekend (cfr. onderstaande foto's)
 - 1955:
 - Afbraak van het bakhuis
 - Bouw van drie lokalen voor de catechismus

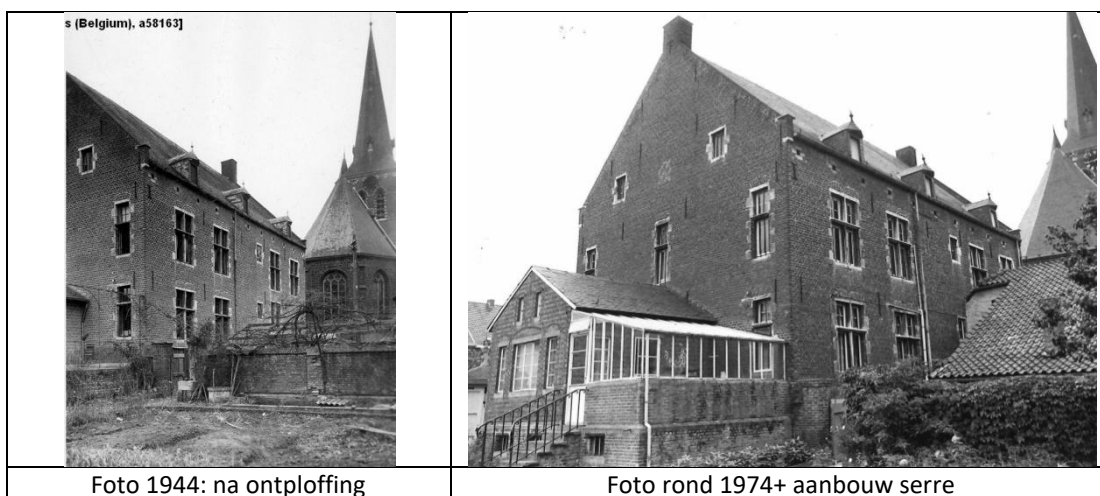


Foto 1944: na ontploffing

Foto rond 1974+ aanbouw serre

- 1971: vernieuwing en uitbreiding van de bijgebouwen
 - Verbouwing van bestaande/originele stallen tot parochiecentrum/ontmoeting
 - Afbraak van originele tuinmuur rond de pastorie
 - Nieuwe verbinding tussen pastorie en voormalige schuur: dit is de aansluiting op de beschermde achtergevel
 - Pastoorstuin aan voorzijde wordt opgeofferd aan parkeerplaatsen
- 1974: bescherming van de pastorie als monument
 - Bescherming omvat :
 - Originele pastorie uit 1664
 - Veranda uit 1918-1920/ Serre na 1944
 - Doorgang tussen pastorie en achterliggende stallen/parochiecentrum
 - Cfr. de afbakening
- 21^e eeuw:
 - Verder geen verbouwingen of ingrepen uitgevoerd

Voor een uitgebreid historisch onderzoek, verslag en bijhorend archiefonderzoek verwijzen we naar **bijlage 2**, *historisch onderzoek door T. Waegeman uit 2017*.

3. BESCHRIJVING EN INVENTARIS VAN DE ERFGOEDELEMENTEN VAN HET ONROEREND ERFGOED**3.A.1. BOUWKUNDIG ERFGOED : STILISTISCH ONDERZOEK**

De Witherenpastorie van de Sint-Martinusparochie is gebouwd in de 17^e eeuw. Nadien zijn er nog verschillende gebouwen aan bijgebouwd of kleine verbouwingen uitgevoerd. Voornamelijk in de jaren zeventig van vorige eeuw.

1.1 PastorieGEVELS

De gevelschikkingen zijn de weerspiegeling van de interne schikking. Evenzeer het product van een streven naar eenvoud en functionaliteit.

Dit gegeven ligt ook aan de basis van de zogenaamde 'valse' symmetrie afleesbaar in de zuidelijke voorgevel. Eigenlijk moeten we spreken over interne symmetrie, gezien alle doorbrekingen binnen hun functionele interieurdeel perfect symmetrisch zijn geordend, uiteraard in functie van evenwichtig geordende en verlichte binnenruimtes.

Op het gelijkvloers links en rechts van de sober versierde toegangsdeur en op de verdieping links en rechts van het kruisraam, dat de gang verlicht, schikken zich telkens twee kruisvensters. De vensteromlijstingen, monelen, bovendorpels en waterlijsten zijn in zandsteen uitgevoerd. Boven elke venster bevinden zich telkens twee kleine ontlastingsbogen, op hun beurt overspannen door een grotere boog. Boven de voordeur een rond bovenlicht ter attentie van de traphal. De twee uiterste kruisramen in het oosten, staan omwille van de 'valse' symmetrie, op een wat grotere afstand van hun middelste partners, dan deze aan de uiterste westzijde. De kruisvensters hebben bovendien hun oorspronkelijke vormgeving bewaard. Ze zijn tot in hun details en toebehoren identiek aan de doorbrekingen en afwerking aan gelijkaardige gebouwen uit hun periode.

De oostgevel vertolkt al evenzeer de interne schikking en telt vijf kloosterkozijnen: twee links, respectievelijk van de grote zaal en de logeerkamer; twee rechts van kelder- en de kamer van de kapelaan. De middelste komt op de dienstgang uit. In de geveltop zitten twee kleine zoldervenstertjes.

De noordgevel telt drie grote kruisvensters op de begane grond: twee links, respectievelijk van de zit- en slaapkamer van de pastoor, een uiterst rechts van de keuken. Een deur kwam uit op een dienstgang die naar de keuken leidde.

In de verdieping: twee kruisvensters voor zit- en slaapkamer van de kapelaan en twee rechts voor de logeerkamers. Daartussen zorgt een klein venstertje voor licht in de centrale gang. Drie dakkapellen doorbreken het dak aan de noordzijde, afwezig aan de voorgevel.

De achterdeur ligt niet helemaal in de lijn van haar evenknie in de voorgevel, omdat zij wat moest wijken voor de centrale trap. Deze achterdeur volgt naar afwerking dezelfde structuur als de voordeur, ware het niet dat in 1971 een verbinding werd gemaakt tussen pastorie en schuur in functie van een parochiecentrum, waardoor de achterdeur haar oorspronkelijke functie verloor en haar omlijsting grotendeels aan het oog werd onttrokken.

Merk op dat het westelijk kruisraam in de noordgevel sporen vertoont van een verbouwing zowel boven als onder het venster. De reden hiertoe is niet gekend. Vermoedelijk heeft er zich een interne aanpassing, een lager liggende keuken, voorgedaan en is destijds beslist de vensteropening aan te passen in functie van deze wijziging waardoor de symmetrie van de noordgevel is gewijzigd. De wijziging van de raamopening is duidelijk indien we de horizontale lijnen van de oostelijke ramen overnemen.

De westgevel is erg sober: twee kloosterkozijnen op de verdieping met de abtskwartieren en in de geveltop een deurtje met omlijsting in natuursteen met precies daarboven een nisje, plaats voor de katrol om het tiendgraan op te trekken.

De plaatsing van de ankersleutels duidt op een niveauverschil tussen de kamers op de verdieping. De noordelijke kamer boven de keuken ligt een 40-tal cm hoger dan de kamer aan de voorzijde. De muurankers van de zolderverdieping liggen dan weer op eenzelfde lijn.

BUITENSCHRIJNWERK

Het houten buitenschrijnwerk is niet origineel en werd tijdens vorige verbouwingen reeds vervangen. Na de ramp in 1943 werd het glas op het gelijkvloers vervangen door glas-in-loodfragmenten afkomstig van de Sint-Martinuskerk. In een latere fase zijn houten voorzetramen aan de binnenzijde geplaatst. De aanwezige glazen zijn dus niet origineel.

Het aanwezige traliewerk voor de onderste kruisramen is dit wel. Dit is geplaatst samen met het opgaan van het metselwerk, af te leiden uit de constructie en bevestigingsmethoden van het ijzerwerk.

1.II Voormalige stallingen/huidig parochiecentrum en feestzaal

De huidige feestzaal is opgebouwd rond de voormalige stallingen die toe behoorden aan de pastorie. De gebouwen bestaan uit verschillende bouwmethoden en vormen een onsamenhangend geheel. De kern van de feestzaal bestaat uit een vermoedelijk 19^e-eeuwse houtskelet met de typische ambachtelijke pen-en-gatverbindingen. Andere delen van de constructie zijn duidelijk van een recentere periode. Van de originele stallingen is niets zichtbaar aanwezig aan de buitenzijde. In het interieur zijn enkel de spantconstructies van het dak een stille getuige van de stallingen.

De overige delen van het gebouw dateren vermoedelijk uit de jaren '60 en '70 van vorige eeuw en huisvesten het café, het sanitair en een aantal garages. Op de verdieping boven de garage bevinden zich enkele klaslokalen van de aanpalende school. De architectuur is sober, maar niet uitnodigend. De natuurlijke lichtinval is tot een minimum beperkt.

De laatste verbouwing dateert van 1971 waarbij een doorgang tussen de pastorie en het parochiecentrum werd gebouwd. Dit resulteerde tot een nefaste aansluiting op de achtergevel, waardoor deze gevel tot een architecturale minwaarde werd gebracht.

1.III Veranda en serre

De aangebouwde veranda aan de oostzijde van de pastorie dateert uit 1918/1920.

Dit deel is geplaatst op een half ondergronds keldervolume dat via de bestaande kelder bereikbaar is. Langs de binnenzijde is de opkamer heden toegankelijk door de latere plaatsing van een serre.

De zogenaamde 'veranda' is een volledige aanbouw opgetrokken uit baksteenmetselwerk voorzien van grote ramen aan de 3 vrije zijden en afgewerkt met een leien dak.

De architectuur van de aangebouwde veranda verschilt danig van de vormgeving van de pastorie.

De serre dateert van na 1944 omwille van de afwezigheid op de oude foto van het KIK die genomen werd kort na de ramp. Hier zijn geen sporen van een aanbouw of restanten van een bijbouw zichtbaar. De serre is op het voormalige terras van de veranda gebouwd en bestaat uit een muurtje met een bovenbouw en dakstructuur uit staal en glas.

1.IV Interieur

De indeling van het interieur volgt over de twee verdiepingen dezelfde indeling. Deze wijkt enkel op de zolder af welke als opslagruimte dienst deed en niet tot de normale gebruiksruimten werd gerekend.

Zowel op het gelijkvloers als op de eerste verdieping bestaat de indeling uit een centrale gang met hierin de verticale circulatie in de vorm van een monumentale trap die over de 2 bouwlagen loopt. Aan weerszijden van de centrale gang bevinden zich 2 grote ruimtes door een scheidingswand verdeeld in twee kleinere kamers.

Dit patroon wordt op de verdieping herhaald, met dit verschil dat er enkele lichte scheidingswanden zijn toegevoegd in het verleden om een gang en 4 kamers te bekomen.

1.GELIJKVLOERS

Links vooraan betreedt men de eetkamer (recent bureel of studievertrek) van de pastoor en zijn kape-laans. De eikenhouten dubbeldeur is nog steeds authentiek. De zwart marmeren schouw is dat duidelijk niet, dit in tegenstelling tot de kasten, bergplaats voor de serviezen, met hun massieve eiken planken aan weerszijden van de schoorsteen uitgespaard in de muurdikte. Een vlak plafond werd in moderne tijden tegen een traditionele met pleisterwerk omkleed balkwerk aangebracht. Het behoort

tot de mogelijkheid dat alle plafonds uit troggewelfjes bestonden. (Hiervoor is diepgaander technisch onderzoek nodig)

Een korte, smalle dienstgang onttrekt vanuit de gang het zicht op de toegang tot de keuken, gedomineerd door een doorheen de tijd, net als het plafond overigens, duidelijk aangepaste schouw. Het vloerniveau van de keuken ligt 10 cm lager dan de rest. De reden hiervoor is niet gekend. Deze kamer heeft een verlaagd plafond, te bewijzen door het recent openmaken van de vloer erboven.

Rechts vooraan ligt de representatieve ontvangstzaal van de pastoor, met haar zoldering van houten balken, waartussen eertijds pleisteren troggewelfjes, indicatief voor de reeds vermelde ruimtes. Hier is de schouw grondig aangepakt, met zijn wisselend getinte geëmailleerde tegels en lichtbruine houten Renaissance aandoende schoorsteenmantel, dit alles om er een kachel in aan te brengen; enkel de twee zandstenen pilasters zijn nog uit 1665 en authentiek. De eiken muurbekleding met haar classicistische panelen lijkt alvast een latere aankleding.

De achterliggende opkamer of zitkamer blijft de meest authentieke ruimte met haar plafond en bibliotheekkast die de volledige westzijde beslaat en precies voor deze ruimte is gemaakt, zoals ook mag blijken uit de montage van de toegangsdeur binnen het meubel. Daar tegenover leiden deuren naar een in 1918-1920 aangebouwde veranda en serre met uitzicht op de pastorietaan.

De opkamer is toegankelijk vanuit de gang, na een eerste vlucht van trappen, gezien zijn verhoogde ligging boven de kelder. Een volgende vlucht trappen met overloop, toegang gevend tot een kleine dienstruimte. Van hieruit draait de trap naar de verdieping.

1. VERDIEPING 1

Boven de gelijkvloerse eetzaal en keuken van de pastoor beschikt de abt van Averbode hier, bij gebeurlijke bezoek en verblijf op de pastorie over een ruime zit- en slaapkamer.

Aan de andere zijde van de centrale gang, scheidt een dwarse gang twee, telkens in twee vertrekken onderverdeelde kapelaanskamers, met telkens een werk- en slaapkamer. Mogelijk was er eerst een kapelaanskamer vooraan met een logeerkamer voor gebeurlijke gasten aan de noordzijde. Mogelijk is de situatie ook het resultaat van de verbouwingswerken in 1783 (cfr. infra), in relatie te brengen met het feit dat er, zoals reeds vermeld, vanaf 1751 twee kapelaans actief zijn in Tessenderlo.

1. VERDIEPING 2 – ZOLDERRUIMTE

Deze neemt de volledige oppervlakte in boven de woonkwartieren. Via een katrol werden de tienden opbrengsten omhoog getild en onder het nog authentieke gebinte gestapeld.

Recent werd de vloer opgehoogd en geïsoleerd ten behoeve de stookkosten te temperen. De vloer werd los geplaatst op de bestaande vloerplanken en aan de bovenzijde afgewerkt met OSB-platen.

De dakstructuur werd ongemoeid gelaten en is nog origineel uit de 17^e eeuw. Het gebruik van telmerken op de constructiedelen en de aanwezige verbindingen bevestigen dit. Nochtans zijn er enkele nieuwe gordingen in den aangebracht. Tevens is aan de voorzijde dakvlak merkbaar dat er ingrepen geweest zijn, te merken aan de wijzigingen van de kepers.

Het is aantoonbaar dat er origineel een bakgoot was voorzien. (cfr. huidig een zinken hanggoot)

3.A.2. BOUWKUNDIG ERFGOED : SPECIFIEK

1 Omgeving : cfr. vermelding pag. 1. Onderstaande tekst is enkel als toelichting van de huidige toestand en is niet beschermd

Sinds de opkomst van de auto in het straatbeeld zijn de historische elementen (tuinmuur en gracht) typerend voor de pastorie van Tessenderlo vervaagd en verwijderd. Hierdoor is de gemeentelijke en interne circulatie tussen de verschillende zones (kerk, pastorie, tuin, boomgaard, straten, ...) verloren gegaan. Zij hebben plaats moeten maken voor de versterking/verharding van de gemeentelijke kern.



II Exterieur Pastorie beschermd

ALGEMEEN: INVENTARIS BOUWKUNDIG ERFGOED

De pastorie is opgetrokken uit eenvoudige en sobere Brabantse bak- en zandsteenstijl uit de 17^e eeuw, conform de bouwstijl van de periode. De vormgeving was eenvoudig, stevig, functioneel en zonder veel franjes of versierselen. De pastorie werd beschermd op 20 december 1974. Het beschermingsbesluit geeft geen stilistische of kenmerkende beschrijving.

INVENTARIS EN BESCHRIJVING VAN DE HISTORISCHE BOUWDELEN MET ERFGOEDWAARDE

1. Pastorie in baksteenmetselwerk

Omschrijving

De gevel is opgetrokken in baksteenmetselwerk, geplaatst in kruisverband. Aan de westzijde werd er ter hoogte van de verdiepingsvloer, tussen de balkenankers, het jaartal 1664 ingemetseld door middel van gesinterde baksteen.

De overige versiering van de gevels bestaat uit raam- en deuromlijstingen uit zandsteen. De ramen zijn verder opgedeeld door middel van monelen in zandsteen. Boven de raamopeningen zijn ontlastingsbogen voorzien in baksteenmetselwerk. Een specifiek detail toebehorend aan de bouwstijl.

Aan de onderzijde van de westgevel werd een plint geplaatst in een cementering ter bescherming tegen opspattend water door het verkeer. Deze is opgetrokken tot een geprofileerde speklaag in de gevel. Aan de voorzijde van de pastorie zien we een natuurstenen sokkel/plint met de nodige lichtdoorvoeren naar binnen. Hier is de hoogte van de plint beperkt tot 30 cm, bovenzijde gelijkliggend met het peil van afgewerkte vloer aan binnenzijde.

Op de hoeken zijn er nog sporen zichtbaar van de herstellingswerken ten gevolge van het verwijderen van de tuinmuur. Dit is waarschijnlijk ook de reden waarom de horizontale speklaag niet in de andere gevels wordt overgenomen, alsook de verjonging van de muur boven deze speklaag.

Diagnosenota

<Funderingsmetselwerk>

De toestand van het funderingsmetselwerk is onbekend, hier is voorlopig geen onderzoek naar gebeurd. Op de oostzijde is dit deel van funderingsmetselwerk gecementeerd. Wellicht is dit overeenkomstig de bouw van de veranda begin jaren '20.

Omwille van de stabiele toestand van het metselwerk en het ontbreken van barsten of scheuren kan besloten worden dat het funderingsmetselwerk (idem steen als paramentwerk) in een goede conditie verkeert.

< Baksteen en voegwerk >

De algemene staat van het metselwerk is goed, voortgaande op het feit dat er geen stabiliteitstechnische problemen zijn vastgesteld (cfr. hoger beschreven).

De grootste schade is te vinden bij de minder goede kwaliteit van individuele bakstenen of kleine groepen van bakstenen ten gevolge van vetustiteit en vorstschade omwille van de hoge porositeit van de steen zelf. Overal zijn de voegen aangetast. De westelijke gevel onderscheidt zich op dat vlak wellicht als ergste. De schade situeert zich vervolgens in de zones waar in het verleden de voegen hersteld zijn met cementmortel.

De schade over het ganse gebouw is te wijten aan onprofessioneel toegepast voegwerk én de zachte poreuze handvormsteen.

Het later aangebrachte cementeringsbasement verkeert in uiterst slechte staat. Door de niet open structuur, inclusief het opstijgend en infiltrerend water langs boven, is op diverse plaatsen de cementering los gekomen waardoor het achterliggend en beschadigd metselwerk reeds zichtbaar komt.

De voegen van de zaagtand ter hoogte van de dakaansluiting zijn praktisch verdwenen door uitspoeling. Ten oosten ontbreekt een afdeksteen van de schouw en is hierdoor onstabiel.



< Natuursteen omlijstingen in gobertange >

De zandstenen deur- en raamomlijstingen alsook de monelen verkeren in een matige tot slechte staat. Ten gevolge van onzorgvuldig herstel, tevens door corroderende metalen onderdelen (ingemetselde diefijzers) vertoont de zandsteen telkens bij de aansluiting van de ijzers diepe schade van reeds uitgevallen stukken.

De beschadigingen aan de geprofileerde hoekstenen degradeert verder omwille van insijpelend water/weercycli.

De zandsteen is verder vervuild en kunnen schadelijke stoffen bevatten van natuurlijke als van antropogene oorsprong. Mogelijk zijn hier ook bouwschadelijke zouten, vooral in relatie met zure regen, welke een vernietigende factor kan zijn bij de aantasting van mineraal gebonden bouwstoffen.

2. Dakstructuur

Omschrijving

De dakconstructie bestaat uit 4 spanten waarop de gordingbalken bevestigd zijn. De volledige constructie is vervaardigd uit eik. De elementen dateren van de opbouw van de pastorie. Er zijn geen grote wijzigingen gebeurd aangezien de telmerken overeenkomen op de onderlinge onderdelen. De onderste trekker van het spant doet eveneens dienst als moerbalk voor de zoldervloer. Hierboven zijn 2 bijkomende trekkers voorzien waarop de gordingen lopen. De bebording bestaat uit canadaplanken.

Tegen het westelijke spant (spant 1) is een takelsysteem bevestigd voor het hijsen van de tienden tot op de zolder via het aanwezige zolderluik.

Diagnosenota

< Dakspanten en keperwerk >

De bestaande kapspanten verkeren in goede staat. (voldoende sectie en geen houtaantasting) Nader onderzoek van de oplegpunten kan aantasting door schimmel of insecten niet uitsluiten. Er is een vorm van vochtinfiltratie in/op de bovenste muurmassieven waar te nemen, waarschijnlijk door lekkende goten.

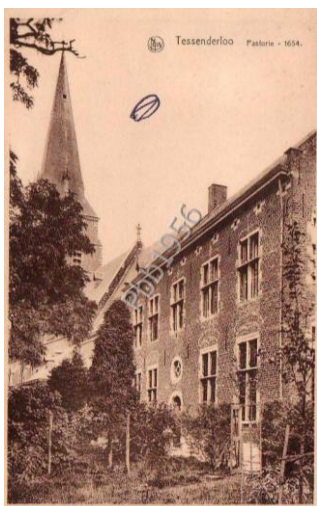
De dakstructuur, kapspanten en de bebording, verkeren in een redelijke staat. Er zijn geen noemenswaardige verzakkingen vastgesteld. Aangezien de zolder gebruikt wordt als stockageplaats wordt deze nog onderhouden.



< Leien dakbedekking en aansluiting >

Alle daken zijn in slechte staat. De leien hebben hun maximale levensduur bereikt. Ze zijn broos en dun. Lokaal zijn er enkele lekken in het dak (cfr. plaatselijke waterzones op folie) en lokale aantasting van de onderliggende bebording.

*De loden en zinken dakaansluitingen, goten en dergelijke hebben een uiterste vetustiteit bereikt . Plaatselijk zijn deze los, verweerd of verdwenen. De aanwezige goten en afvoerbuizen zijn aan vervanging toe en zijn trouwens niet origineel daar oorspronkelijk een bakgoot aanwezig was (cfr. onderstaande foto © Delcampe en rechts een recentere foto)
Lekken tekenen zich af aan de binnenzijde van de onderliggende buitenmuren.*



Figuur : Foto © Delcampe 1956



© Spectrum 2017

3. Beschrijving/synthese erfgoedwaarden (© Bouwen door de eeuwen heen)

Witherenpastorie in Brabantse traditionele bak- en zandsteenstijl. Gelegen op de markt, ten oosten van de St.-Martinuskerk. Het grootste gedeelte der tuin, evenals de in 1651 gebouwde tuinmuur verdween in 1971. (cfr onderstaande foto met rechts het oude postgebouw)

Pastorij betreft een alleenstaand dubbelhuis, vijf traveeën en twee bouwlagen hoog, onder zadeldak met leien. Functionele, symmetrische vormgeving, als exponent van de interne ordening.



Muurgedeelte Westerszijde



Muurgedeelte zuiderzijde ,
aansluitend op Postgebouw vóór W.O.II

INVENTARIS EN BESCHRIJVING VAN DE BOUWDELEN ZONDER ERFGOEDWAARDE

Wij verwijzen naar het bouwfysisch rapport – **bijlage 3** -opgesteld door ir. architect M. Vaesen in opdracht van Spectrum bvba.

Hieruit is af te leiden dat de gebouwen naast vetustiteit lijden aan gebrek aan infrastructuur en niet meer te gebruiken zijn volgens de huidige vigerende normen op het vlak van toegankelijkheid, isolatie- veiligheidsnormen en gebrek aan comfort. De aanbouw tegen de noordelijke zijde van de pastorie hypothekeert volledig de monumentale waarde van deze pastorie.

Ondanks de bescherming (20 dec. 1974) van het ganse gebied is dit complex als uiterst laagdrempelig monumentaal te beschouwen en kan de vraag gesteld worden waarom dit megalomane bouwwerk mede beschermd is.

1. _ Tussenbouw, verbinding tussen pastorie en parochiecentrum

Omschrijving

De verbinding tussen de pastorie en de stallingen is gebouwd rond 1971. De aanbouw bestaat uit een gelijkvloerse verdieping opgetrokken in baksteen en afgewerkt met een pannendak. Het dak sluit met een wolfseind aan op de pastorie.

Deze tussenbouw geeft toegang tot de voormalige tuin van de pastorie, naar de straat en naar de achterliggende feestzaal. De vormtaal van de pastorie werd gekopieerd.



Omwille van de circulatie en het gebruik van de ruimte werden er enkele doorgangen gekapt tussen de pastorie en het tussengebouw. Een nieuwe deuropening naast de bestaande achterdeur geeft toegang tot een nieuw toilet. Een tweede nieuwe deur en raam naar de keuken zijn uitgekapt.

Het interieur is vrij sober uitgevoerd. De wanden en het plafond zijn gepleisterd en geschilderd. Bij het pleisteren werd geen rekening gehouden met het historisch baksteenmetselwerk van de pastorie (deel achtergevel). De vloer is afgewerkt met meestal keramische tegels.

Diagnosenota

*De uit baksteen opgetrokken tussenbouw dateert van 1971 . (cfr. bijlage 5 bouwfysische doorlichting)
Het gebouw is uitgeleefd en voldoet niet meer aan de hedendaagse vigerende normen van uitbating voor openbaar of semi-openbaar gebruik.*

2. _ _ Veranda aan oostzijde

Omschrijving

De oostelijke aanbouw dateert uit 1918-1920 en is opgetrokken uit baksteen met dezelfde vormgeving. De kopse gevel is versierd met gesinterde bakstenen die een bandage vormen over verschillende lagen. De tip is afgewerkt met een ingemetst kruis in baksteen.

De glazen serre dateert van na 1944, na de ramp op Tessenderlo Chemie. De serre is opgetrokken uit een sokkel van baksteenmetselwerk tot een hoogte van ongeveer 1 meter. Hierboven is een stalen gevel en dakstructuur geplaatst, bestaande uit T-profielen. De wanden en het dak zijn ingevuld met enkele beglazing.

Diagnosenota

Het gebouw vertoont geen barsten of scheuren , doch is omwille van de steense buitenmuren naar woonnormen/ comfort en thermische aspecten waardeloos te benoemen. De leien zijn op het einde van hun levensduur en dienen vervangen te worden.

De glazen serre verkeert in volledig verval. Door jarenlang gebrek aan onderhoud heeft vocht en binnendringend plantengroei zijn vat gekregen op de stalen profielen en zijn opgeroest en uitgezet. Verschillende glaspanelen zijn gebarsten en anderen verdwenen. Waterinfiltratie heeft hier de vrije loop.

3. _ _ Parochiecentrum

Omschrijving

Het parochiecentrum is een latere aanbouw of verbouwing van de bestaande stallingen die in het historisch onderzoek reeds zijn vermeld. (vanaf 1971 verbouwd)

Van de aanwezige spantstructuren of vakwerkbouw blijft nagenoeg niets over. Op enkele regels en stijlen na.

De vakwerkstructuur waaruit de stallingen vermoedelijk zijn opgebouwd, losstaand van de 19^e - eeuwse houtskelet zijn versteend of afgebroken. In de jaren 70 van vorige eeuw zijn er verschillende aanbouwen/verbouwingen uitgevoerd waarbij geen rekening is gehouden met de originele toestand. Verbouwingen uitgevoerd volgens klassieke bouwmethoden in 'retro Vlaamse' stijl (parament met pannendak, sierbetonlijsten rond ramen, deuren, ...) en in jaren '60 stijl (plat dak, grote glaspartijen in staal, ...)

Diagnosenota

Van de oorspronkelijke stallingen blijft nagenoeg niets meer over. Wat overblijft, is dermate verbouwd dat dit op zich geen waarde meer bezit en dus ook niet als erfgoedwaardig beschouwd kan worden. Er wordt dan ook aangenomen dat er voor dit gedeelte van de gebouwen geen rekening dient gehouden te worden met eventueel te behouden elementen.

Scheurvorming in de vloeren, wanden en plafond ter hoogte van koppelingen tussen de verschillende gebouwen tonen zettingsverschillen en/of stabiliteitsproblemen.

Op bouwfysisch vlak voldoen de ruimten niet meer . Op diverse plaatsen werden lekken vastgesteld alsook tekorten in de dakstructuren ten gevolge van deze lekken. Geurhinder omwille van schimmel en condensatie in de verschillende gebouwen.

Betonnen sierelementen zijn verweerd en er is betonrot vastgesteld.

De volledige technische installatie is verouderd. Ontbreken van ventilatie of uitgebreide elektrische installaties en niet meer aan hedendaagse normen aandoende verwarmingssysteem.

Er kunnen in deze fase geen keuringen meer afgeleverd worden voor verdere uitbating van deze gebouwen. (op basis van veiligheid, indeling, toegankelijkheid enz.)

III Interieur

ALGEMEEN BESCHRIJVING INTERIEUR

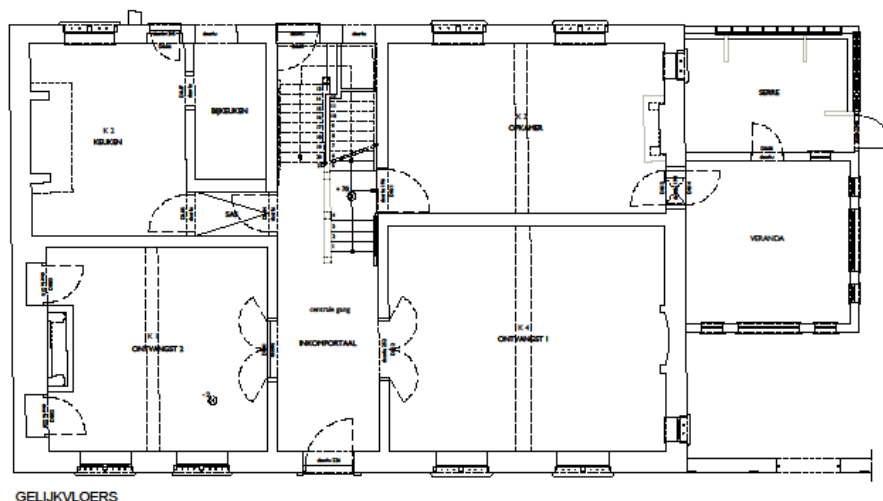
1. Kelder

Er onderscheiden zich twee kelders .

1. Kelder onder de opkamer heeft een gemetseld tongewelf. Wellicht het oudste deel van het gebouw, is toegankelijk vanuit de centrale gang onder het eerste bordes.
De vloer ervan is opgehoogd waarschijnlijk om opstuwend water tegen te houden. Er zijn allerhande muurtjes opgetrokken voor berging allerlei.
De traptoegang is verbouwd met de nog eigen natuurstenen traptreden .
De mogelijkheid bestaat dat eertijds de toegang gebeurde langs de buitenzijde aan de oostzijde. (locatie onder de huidige veranda)
2. Kelder onder de oostelijke uitbouw (veranda) van 1918-20.
Het plafond bestaat uit gemetselde welfsels met niet zichtbare wapening, eigen aan die periode.
De muren zijn slechts eensteense muren. (cfr bovenbouw veranda) Ook hier zijn tussenmuurtjes tot bepaalde hoogte gebouwd voor berging (wijnstockage)
Deze kelder dateert van eerste helft 20' eeuw en is niet erfgoedwaardig .

2. Gelijkvloers

Op het gelijkvloers zijn er recent in alle lokalen binnenramen geplaatst die geen deel uitmaken van het beschermd geheel.



Onderstaande schema's geven de aspecten van de erfgoedwaarde weer :

Kamer 1: eetkamer (nieuwe functie ontvangst 2)

Bouw-deel	Huidige afwerking	diagnosenota	Originele afwerking	Erfgoedwaarde Behoudenswaardig
Vloer:	Eiken parket in vis-graatmotief boven de canadaplanken	<i>In goede toestand doch niet origineel</i>	Canadaplanken op keperwerk→ aangetast Aanwezigheid van ge-ventileerd plenum onder keperstructuur	X nieuwe canadaplanken (?)
Wanden:	Gepleisterd en voorzien van behang met houten afwerklíjst midden van muur	<i>Behang te verwijderen</i>	Gepleisterd (zonder toevoegingen)	X origineel pleisterwerk
Plafond:	Vlak gepleisterd op rinkelatten (waarschijnlijk origineel troggewelven)	<i>Te verwijderen, slechte toestand</i>	Troggewelven op rinkelatten	X (troggewelf te herstellen)
Deuren	Dubbele eiken paneeldeuren	<i>Goede staat</i>	Eiken paneeldeuren	X

Kamer 2: keuken en annex

Bouwdeel	Huidige afwerking	diagnosenota	Originele afwerking	Erfgoedwaarde Behoudenswaardig
Vloer:	Cementtegeltjes in geometrisch patroon	<i>Bevredigende toestand</i>	Geen restanten aanwezig	Neen
Wanden:	Gepleisterd en behangen Nieuwe zware schouw in baksteen metselwerk	<i>Rommelige opbouw na de jaren 60' ter afbraak</i>	Geen	Neen
Plafond:	Verlaagd plafond uit gipskarton onder de originele structuur	<i>Recente toestand idem 60'</i>	Troggewelven uit kinderbalken en bepleisterde troggen Hoge kamer (waarschijnlijk voormalige keuken)	Bestaande structuur is nog aanwezig X (troggewelf te herstellen)
Deur	Verticaal beplankte deur in eik op hengersels	<i>Goed : voor recuperatie</i>	Idem	X

Kamer 3: opkamer

Bouwdeel	Huidige afwerking	diagnosenota	Originele afwerking	Erfgoedwaarde Behoudenswaardig
Vloer:	Balatum en vast tapijt	<i>Niet damp-doorlatend :</i>	Planken vloer (wellicht vurenhout)	X

		<i>afbraak</i>		
Wanden:	Bepoisterd en geschilderd	<i>Goed / haarscheuren/bars ten</i>	Bepoisterd en geschilderd (kalk)	X
Plafond:	Troggewelven	Zeer goed	Troggewelven	X

Kamer 4: ontvangst (nieuwe functie ontvangst 1)

Bouwdeel	Huidige afwerking	diagnosenota	Originele afwerking	Erfgoedwaarde Behoudenswaardig
Vloer:	Eiken parket in visgraat motief	<i>In goede toestand doch niet origineel</i>	Canadaplanken	X nieuwe canadaplanken (?)
Wanden:	Eiken wandbeschot begin 20'e + erboven behang met motief	<i>Goede staat advies te behouden</i>	Gepleisterd (kalk)	X
Plafond:	Verbouwde eiken balkenstructuur (oorspronkelijk troggewelf)	<i>Goede staat tot herbruik naar troggewelfen</i>	Troggewelven	X
Haard	Verbouwde haard eind 19'/begin 20' e	<i>Goede staat</i>	Nog ornamentale zandstenen pilasters	X
Deuren	Dubbele eiken paneeldeuren	<i>Goede staat</i>	idem	X

Centrale gang

Bouwdeel	Huidige afwerking	diagnosenota	Originele afwerking	Erfgoedwaarde Behoudenswaardig
Vloer:	Cementtegels in geometrisch motief	<i>Goed toestand doch niet origineel</i>	Terra cottategels (restant onder trap)	Terracottategels opnieuw voorzien
Wanden:	Gepleisterd /acrylaatverf / behang	<i>Geen originele toestand</i>	Gepleisterd / kalkverf	X
Plafond:	Brede dennen planken	<i>Verbergt het troggewelf: stijlbreuk</i>	Wellicht troggewelf	Herstellen troggewelf
Deuren	Inkom/achterinkom eik /verticaal beplankt op kaderwerk met chris-tusnagels	<i>Goede originele toestand</i>	Idem (geschilderd buitenzijde)	X

3. _ _ Verdieping

Kamer 1: ontvangst- /zitkamer

Bouwdeel	Huidige afwerking	diagnosenota	Originele afwerking	Erfgoedwaarde Behoudens- waardig
Vloer:	Balatum op planken in vuren hout	<i>Beplanking origineel : toestand niet gekend : beschilderd</i>	Vuren hout	X
Wanden:	Behangpapier (recent)	<i>Geen goede staat: te verwijderen</i>	Kalkbepoistering /geschilderd	X
Plafond:	Vlak plafond	<i>Bedekt originele toestand</i>	Troggewelf	Herstellen troggewelf
Deur	Eiken verticaal beplankte deur	<i>Goede staat</i>	Idem	X

Kamer 2: ontvangst – leefkamer /pastoor/deken (hoger gelegen)

Bouwdeel	Huidige afwerking	diagnosenota	Originele afwerking	Erfgoedwaarde Behoudens- waardig
Vloer:	Balatum op planken in vuren hout	<i>toestand niet gekend: beschilderd</i>	Vuren hout	X
Wanden:	Behangpapier (recent)	<i>Geen goede staat: te verwijderen</i>	Kalkbepoistering/geschilderd	X
Plafond:	Intact troggewelf inc. moerbalk	<i>Zeer goede toestand</i>	Idem	X
Deur	Eiken verticaal beplankte deur	<i>Goede toestand</i>	Idem	X

Kamer 3: werk-/logeerkamer kapelaan 1 (gedeelde kamer voorgevel)

Bouwdeel	Huidige afwerking	diagnosenota	Originele afwerking	Erfgoedwaarde Behoudens- waardig
Vloer:	Balatum op planken in vuren hout	<i>Toestand niet gekend : beschilderd</i>	Vuren hout	X
Wanden:	Tussenwand op behangpapier (recent)	<i>Geen goede staat : stijlbreuk</i>	Kalkbepoistering/geschilderd Tussenwand verwijderen	X
Plafond:	Donker gebeitste planken met zware	<i>Goede staat doch stijlbreuk</i>	Troggewelf	Herstellen troggewelf

	lijst			
Deur	Geschilderde deur imitatie eik	<i>Goede staat : imitatie deur</i>	Niet aanwezig	Neen

Kamer 4: werk-/logeerkamer kapelaan 2 (gedeelde kamer voorgevel)

Bouwdeel	Huidige afwerking	diagnosenota	Originele afwerking	Erfgoedwaarde Behoudens- waardig
Vloer:	Balatum op planken in vuren hout	<i>Idem kamer 3</i>	Vuren hout	X
Wanden:	Tussenwand op behangpapier (recent)	<i>Idem kamer 3</i>	Kalkbepoelste-ring/geschilderd Tussenwand verwijderen	X
Plafond:	Donker gebeitste planken met zware lijst	<i>Idem kamer 3</i>	Troggewelf	Herstellen troggewelf
Deur	Geschilderde deur imitatie eik	<i>Idem kamer 3</i>	Niet aanwezig	Neen

Kamer 5: werkkamer (zijde achtergevel)

Bouwdeel	Huidige afwerking	diagnosenota	Originele afwerking	Erfgoedwaarde Behoudens- waardig
Vloer:	Balatum op planken in vuren hout	<i>Idem kamer 3</i>	Vuren hout	X
Wanden:	Tussenwand op behangpapier (recent)	<i>Idem kamer 3</i>	Kalkbepoelste-ring/geschilderd Tussenwand verwijderen	X
Plafond:	Vlak geschilderd plafond	<i>Behoorlijke staat verbergt troggewelf</i>	Troggewelf	Herstellen troggewelf
Deur	Geschilderde deur imitatie eik		Niet aanwezig	Neen

Kamer 6: (zijde achtergevel) huidige badkamer

Bouwdeel	Huidige afwerking	diagnosenota	Originele afwerking	Erfgoedwaarde Behoudens- waardig
Vloer:	Balatum op planken in vuren hout	<i>Idem kamer 3</i>	Vuren hout	X
Wanden:	Tussenwand op behangpapier (recent)	<i>Idem kamer 3</i>	Kalkbepoelste-ring/geschilderd Tussenwand verwijderen Originele muren gepleisterd/ geschilderd	X

Plafond:	Intact troggewelf	<i>Goede staat</i>	Idem	X
Deuren	Deur 1 tussendeur geschilderd Deur 2 Eiken verticaal beplankte deur	<i>Idem kamer 3</i> <i>Goede staat</i>	Niet aanwezig Origineel	Neen X

Centrale gang

Bouwdeel	Huidige afwerking	diagnosenota	Originele afwerking	Erfgoed- waarde Behoudens- waardig
Vloer:	Balatum op geschilderde (getamponeerde) dennen planken of vuren hout	<i>Goede staat doch getamponeerd : niet origineel</i>	Dennen planken/vuren hout (natuurkleur)	X
Wanden:	Pleisterwerk met behangpapier	<i>Idem kamer 3</i>	Muren op klakpleister	X
Plafond:	Brede dennenplanken	<i>Goede staat : stijlbreuk</i>	Waarschijnlijk troggewelfjes cfr. andere kamers	X

4. _ _ _ Verdieping 2 – zolder

Zoals beschreven in pagina 9-10 (dakstructuur) is de constructie van de kappanten (eik) nog origineel met voorziening van de telmerken. Eiken gordingen zijn grotendeels origineel. Een aantal gordingen (formaat 22/7) zijn haaks op de kepers geplaatst welke wijst op recentere ingrepen daar de originele gordingen vierkant van sectie zijn en met de snijkant de kepers ondersteunen. Tevens is vast te stellen dat het bebordingsvlak van de voorzijde onderbrekingen kent van de kepers. De zone's van onderbreking komen overeen met het bebordingsvlak van de achterzijde met telkens één dakkapel. Mogelijk, had de voorzijde in vroegere tijden ook drie dakkapellen. De kepers zijn uit eik (sectie gemiddeld 8/8). De bebording bestaat uit Canadaplanken. (22mm. dikte) Na 1971 is de bakgoot verdwenen en vervangen door een zinken goot.

5. Algemene diagnosenota en staat van bevinding van het interieur

Zoals de schema's aanduiden is de structuur van het gebouw nog eigengereid en origineel aanwezig.

Getuige hiervan de monumentale trap met tussenborden tot aan de zoldertoeegang.

Er resten nog voldoende troggewelfjes in verschillende kamers om te constateren dat wellicht in alle kamers dit soort van plafondconstructie werd gebezigd.

Meerdere schouwen zijn in originele en goede staat. Het geheel ademt nog een sobere en authentieke sfeer uit op uitzondering van het 20' eeuwse behangpapier en de overdadige plafondplanken van de verdieping als verlaagd plafond.

De grote ontvangstkamer is in het begin van de 20' eeuw van gedaante verwisseld.

-Een eiken wandbeschoot met de verbouwde schouw maken deels een stijlbreuk met sobere aanpak van de andere kamers.

-Schouw ontvangstkamer: aangepast voor het plaatsen van kachel. Plaatsing van getinte geëmailleerde tegeltjes. Enkel de twee zandstenen pilasters zijn uit 1665 en authentiek aan de ruimte.

- Ook hier zijn de troggewelfjes verdwenen doch de basisconstructie van de kinderbalkjes wijzen nog op de eertijdse toepassing.

Alle constructiedelen zoals de muren evenzo de plafondconstructies zijn in goede staat en vertonen geen uiterlijke gebreken.

Er is tevens nog een goede samenhang van deuren in dezelfde stijl (kaderwerk met een zijde verticale beplanking en vaak nog originele hengsels) naast de - op het gelijkvloers- paneeldeuren in en frivole franse stijl.

6. Daar alle erfgoedwaarden structureel zijn met het gebouw wordt hiervoor geen aparte inventaris opgemaakt (cfr. eveneens geen fiches van roerende erfgoedelementen, vermits er geen roerende erfgoedwaarden aanwezig zijn)

Niettegenstaande geeft onderstaande lijst een waardering van de structurele erfgoedelementen

1. Monumentale trap in centrale hal

Omschrijving

Eiken trap vervaardigd door stoeldraaier Jan Schaeftaert uit Westerlo. Hij heeft 18 dagen nodig om het geheel te plaatsen.

Diagnosenota

Algemene gebruiksschade:

- *Uitgesleten traptreden*
- *Loszittende stijlen, regels, ...*
- *Trapbekleding in tapijt (traploper) dient verwijderd te worden. Dit is ter bescherming van de houten treden aangebracht maar heeft geen historische waarde.*



2. Binnenschrijnwerk deuren

Omschrijving

1. Kaderwerk met verticale beplanking in eik, originele smeedijzeren hengsels.



2. Paneeldeuren in eik (aan inkom gelijkvloers links en rechts)

Diagnosenota

Algemeen enkel gebruiksschade. Er dient nazicht te gebeuren op alle delen van het deurbeslag.

3. Wandkast in opkamer

Omschrijving

Bibliotheekkast specifiek gemaakt voor plaatsing in opkamer. Voorzien van ingewerkte deur naar centrale gang. Uitgevoerd in eik. Ondanks de integratie met de ruimte en de muur is er aanwijzing dat deze kast een onderdeel van een ander ensemble is geweest (bijv. mogelijk een bovendek van een orgelkast)



Diagnosenota

Algemene gebruiksschade aan de verschillende panelen.

Her en der ontbreken kleine ornamenten vermoedelijk afgebroken door het reeds langdurig gebruik van deze kast.

4. Haard in opkamer en bijhorend schilderijOmschrijving

Dient als bekleding van de schouwboezem. Wellicht komt dit gedeelte van een andere toepassing of ruimte doch is naar maatwerk fraai aangepast en geïntegreerd met de vorm van de schouw.

Diagnosenota

De paneelvorm is enigszins labiel. Het schilderij zit er vrij losjes in met zeer kleine geprofileerde sluitlatjes enz. Deze opstelling vraagt enige aanpak tot stabiliteit van het geheel.

Het schilderij is vervuild en vergeeld door toepassing van eindvernis-laag.

Dient een degelijke conservering te verkrijgen (scheurtjes, loskomende pelliculaire lagen, het canvas staat gebold.)

5. Ontvangstruimte grote kamer gelijkvloers

Het wandbeschoot tot ca. 1,80 m hoogte is een toevoeging, waarschijnlijk begin 20' eeuw.

De haard is eveneens in dezelfde periode verbouwd waarvan enkel de pilasters nog origineel zijn.

Hier kan een compromis gelden daar deze toevoegingen (eiken wandbeschoot en verbouwing schouw) een meerwaarde kunnen betekenen en hierdoor een historische verwevenheid vormen in dit lokaal.

Diagnose nota :

In vrij goede en in onderhouden staat.

B. LANDSCHAPPELIJK ERFGOED (NIET VAN TOEPASSING VOOR HUIDIG BEHEERSPLAN))I Beschrijving van het landschap

Is niet van toepassing, vermits niet beschermd.

Zoals reeds beschreven dient er een link gelegd te worden tussen de verschillende partijen; de kerkfabriek, de gemeente en de scholengemeenschap. Het dorps/centrumgezicht, zijnde de kerk, de pastorie en de omliggende groenzone dient als één geheel beschouwd te worden. Het zogenaamde noodzakelijke participatietraject van de partijen dient al interactie aanwezig te zijn.

Hiervoor bestaan er geen directe directieven tussen de verschillende partijen en zijn ook niet specifiek van toepassing in dit beheersplan. Het beheersplan focust zich enkel op de beschermde witherenpastorij.

II Inventarisatie van cultuurhistorische gegevens

Is niet beschermd en is dus niet van toepassing

Idem I: Landschap

III Verduidelijkende plannen – opmetingen

Zie plannen in **bijlage 4 (opmetingsplannen)**.

C. ARCHEOLOGISCH ERFGOEDI Fysieke beschrijving site

Niet van toepassing.

II Geologie, bodem en bodemgebruik

Niet van toepassing.

III Topografie van de site

Niet van toepassing.

IV Waterhuishouding

Niet van toepassing.

V Inventarisatie van knelpunten

Niet van toepassing.

VI Digitaal hoogtemodel, degradatiemetingen

Niet van toepassing.

4. BESCHRIJVING VAN DE ERFGOEDWAARDEN VAN HET ONROEREND ERFGOED

A EXTERIEUR EN INTERIEUR PASTORIJ

Bepaling van de Erfgoedwaarde:

A. Architecturale waarde:

Met de witherenpastorie van Oostham en deze van Kozen (zonder verdieping /cfr. historisch onderzoek **bijlage 2**) is het een, ook gezien zijn stedenbouwkundige ligging, zeldzaam en karakteristiek voorbeeld van een pastorie van de abdij van Averbode, in de typische 17^e eeuwse Brabantse stijl in baksteen met zandstenen deur- en raamomlijstingen en –verdelingen. De pastorie en het washuis van de abdij van Averbode zelf, dienden als model. Een bescheiden, één verdieping hoge pastorie zoals deze van Kozen, wordt 1664-1665 ontmanteld en vervangen door een riant centrumbepalende pastorie, waar de dienstdoende parochieherder uit Averbode en een of twee kapelaans nu ook daadwerkelijk kunnen resideren: twee verdiepingen hoog, met tweeledige inrichting, voorzien van een moestuin en een boomgaard.

B. Historische waarde

Ze vertolkt de geschiedenis van de enge pastorale binding met de witherenabdij in Averbode als patronaatshoudster en tiendenhefster, zelf een stichting van de graven van Loon, aan de westelijke grens van hun graafschap. Hierbij volgt ze het historisch lot van de abdij tijdens de periode der Godsdienstoorlogen, beëindigd met de Vrede van Munster in 1648 en het uiteindelijk vertrek van de muitende Lorreinse troepen van de Condé in 1654. Hierop wordt de pastorie mede exponent van de wederopbloei en expansie van de abdij in de tweede helft van de 17^{de} eeuw, met de nieuwbouw 1664-65, waarbij ze, samen met de Sint-Martinuskerk het centrum en het openbare leven van Tessenderlo zal bepalen tot het einde van het Ancien Régime. De ruimte tiendenzolder getuigt tegelijk van haar economisch belang voor de abdij en de luister van de lokale eredienst.

De ontstaansgeschiedenis is dus te vinden bij abdij van Averbode. De huidige link is van die aard dat de religieuze diensten nog steeds verzekerd worden door de paters Norbertijnen. Het is de historische brug tussen het heden en verleden. (cfr. historische nota **bijlage 2**)

C. Artistieke waarde

Het exterieur, met zijn regelmatige en symmetrisch geschikte doorbrekingen vertolkt uitwendig de interne symmetrie van de binnenruimtes, zowel onder als boven verdeeld en geschikt rond een centrale monumentale trap. Deze karakteristieke interne structuur en indeling is, ondanks de impact van de ontploffing van de nabije chemiefabriek op 29 april 1943, tot heden gaaf bewaard gebleven met, op het gelijkvloers, links de eetkamer, rechts de representatieve ontvangstzaal met achterliggende op- of zitkamer. Een korte smalle dienstgang leidt naar de keuken. Op de verdieping schikken zich op een analoge wijze de zit- en slaapruidtes voor de pastoor en de kapelaans.

Conclusie : De buitenzijde vertoont tevens een sobere, ingehouden en toch kloek Brabantse stijl. Het is een architectuur met weinig franje waarvan evenwel het interieur met zijn monumentale trap en de nog resterende plafonds met troggewelven een subtiel doch gedegen artistieke waarde aangeeft voor deze tweede helft 17^e eeuw.

D. Stedenbouwkundige waarde

Zij het teruggedrongen, herinnert de pastorie nog steeds aan haar destijds prominente positie, met moestuin en boomgaard, samen met de Sint-Martinuskerk en haar kerkhof binnen het centrum van Tessenderlo. Het kerkhof werd in 1849 geruimd en maakte plaats voor een marktplein, dat toen nog reikte tot aan de door een gracht omgeven pastorie met stallingen. Na de vervanging van het gemeentehuis met school, in 1843 ontworpen door Herman Jaminé, door een nieuw imposant gemeentehuis, ontworpen door J. Ritzen en N.V. Van Mallegem, wijkt het kerkelijk pastoraal dorpslandschap met zijn statige pastorie voor een stedelijke openbare ruimte met mercantiel karakter. Conclusie : De pastorie is de signaalfunctie, het 'aanzicht' van het centrumgebied.

Het gebouw is de tegenpool én noodzakelijke eenheid met de kerk waarrond eertijds het kerkhof was gesitueerd (tot aan de Franse revolutie)

E. Volkskundige en socio-culturele waarde

Afgezien van de evidente bindingen met de abdij van Averbode, brengt de pastorie ook de herinnering aan de enorme ramp van 29 april 1943. Onder impuls van pastoor Jan-Baptist Beets werden bij de evidente herstellingen van ramen, interieur en aankleding fragmenten van o.a. de gesneuvelde glasramen in de Sint-Martinuskerk verwerkt, samen met de memorie aan de opeenvolgende pastoors en witheren. Ondanks het feit dat ze haar groene omgeving moest loslaten onder de druk van parkeerplaatsen en verkavelingen, bleef ze haar dienstgebouwen aanbieden voor het sociaal parochieleven en – dienstbetoon.

Conclusie : De betekenis van de religie door de eeuwen heen maakt van deze Pastorijwoning een getuige van dagelijks beleving van talloze generaties van de gezinnen waarin de kerk samen met de pastorie een centrale betekenis bezat.

B. INTERIEUR (cfr.2. Historische nota B. Stilistisch onderzoek pag.5/6/7)

I Artistieke waarde

Wordt bepaald door de vakkundigheid van bestaande elementen zoals de trap, deuren, zolderingen (troggewelven), kasten en haarden enz.

II Historische waarde cfr. pag 11. Historische waarde → het interieur waarin de Paters Norbertijnen met Pastoors en Kapelaans sedert eeuwen hun stempel hebben gedrukt als bewoners van het gebouw.

III Architectuurhistorische waarde cfr. pag 10 . A.

Cfr. De architecturale vertaling van een gebouw waarvan het interieur de drager is.

IV Volkskundige en socio-culturele waarde cfr. pag 11.

Onder impuls van pastoor Jan-Baptist Beets werden bij de evidente herstellingen van ramen, interieur en aankleding fragmenten van o.a. de gesneuvelde glasramen in de Sint-Martinuskerk verwerkt, samen met de memorie aan de opeenvolgende pastoors en witheren.

B BESCHRIJVING/SYNTHESE ERFGOEDWAARDEN BIJGEBOUWEN (HOGER VERMELD ARTIKEL 1-3) ZONDER ERFGOEDWAARDE)
EXTERIEUR

a. Architecturale waarde:

Erfgoedwaarde zeer laagdrempelig tot graad van geen waarde

b. Historische waarde:

Omwille van aanbouw in de tweede helft van de 20' eeuw heeft dit gebouwencomplex geen historische waarde.

c. Artistieke waarde:

Omwille van poging om een simulatiearchitectuur te willen verwezenlijken (Vlaamse retrostijl cfr. idem raamomlijstingen doch in beton) met de pastorie zelf bezit dit gebouw geen architecturale uitstraling (eerder in mineur).

d. Stedenbouwkundige waarde:

Het troosteloos uitzicht van de aanbouwen zijn geenszins uitnodigend om een stedenbouwkundige setting te bekomen voor dit centrumgebied

e. Volkskundige en socio-culturele waarde:

Het cafetaria werd in de loop van de laatste decennia gebruikt voor koffietafels bij begrafenissen, familiefeesten bij huwelijken en/of doopsels, enz. Deze activiteiten zijn heden in terugval waardoor de kerkfabriek een signaal geeft dat deze activiteiten niet meer tot hun kerntaak behoort.

Conclusie : Er kan geen toegevoegde waarde gegeven worden aan bovenvermelde bouwdelen.

5. VISIE OP TOEKOMSTIG BEHEER

A. ONTWIKKELING - HERBESTEMMING

Voor de herbestemming van de pastorie dient rekening gehouden te worden met het oorspronkelijke doel van de bouw van de pastorie. Namelijk het huisvesten van pastoors en het ontvangen van gasten. Deze bestemming bepaalt de mogelijke herbestemming van het gebouw. Bij de wijziging van de functie zal uitgegaan moeten worden van een lage bezettingsgraad van het gebouw en dit verspreid over de verschillende verdiepingen.

Om de authenticiteit van het gebouw maximaal te behouden is het belangrijk zware (stabiliteits) functies uit te sluiten. Hiermee doelend op het wijzigen van de bestaande draagstructuur met uitzondering van de noodzakelijke restauratiewerken. Het plaatsen van nieuwe betonvloeren of bijkomende stalen structuren voor het verhogen van de draagkracht is niet aangewezen.

Grote groepen personen (restaurant, brasserie, vergaderlokalen, ...) of zware belastingen (keukens, archief, ...) op de verdiepingsvloeren zijn niet aangewezen.

Aansluitend hierop zijn de beperkte mogelijkheden betreffende de verbetering van de technieken aanwezig in het gebouw. Omwille van de beperkte vloeropbouw zijn zware technische ingrepen evenmin mogelijk.

De herbestemming van het gebouw zal moeten uitgaan van een zeer beperkt toegankelijke functie. Het gebruik als administratief gebouw gekoppeld aan een woonfunctie is hier een voorbeeld van. Door het gebruik van het gelijkvloers als secretariaat voor de pastorale eenheid Sint-Menas en ontvangsten vergaderlokalen van en voor de kerkfabriek blijft de aanwezige monumentale trap gespaard van slijtage. (omwille van geen intrinsiek en frequent verkeer)

Op de verdieping en de zolder (uitbreiding) zou een wooneenheid gevormd kunnen worden als conciërgewoning of dergelijke → Huidige keuze van de kerkfabriek : woning voor de bedienaar van de eredienst.

Dergelijke herbestemming benadert het oorspronkelijke doel van de pastorie.

Het gebouw staat uiteindelijk niet alleen in het centrumgebied. De huidige inbeslagname van containers van de nevenliggende school, 'Kabot', inclusief de fietsenberging zullen op termijn verdwijnen waardoor de oorspronkelijke tuinzone terug vrij komt.

Voor de verdere invulling van dit gebied zijn er reeds denkpluist ontstaan in overleg met het gemeentebestuur en de nevenliggende school. (bijlage 8)

Gemeentebestuur en kerkfabriek zijn evenwel twee actoren om een waardevolle en inhoudelijke invulling tot stand te brengen.

In 1971 verkocht de kerkfabriek de voorste tuinzone aan het gemeentebestuur waardoor de muur aan de Stationsstraat werd verwijderd en prompt plaats maakte voor parking van personenwagens.



foto : muurgedeelte van tuinafsluiting vóór W.O. II (rechts het oude postgebouw)

In 2018 werden enkele vergaderingen gehouden tussen het gemeentebestuur en de kerkfabriek op basis van een voorgesteld concept van Spectrum Collectief. Een consensus werd als volgt geformuleerd voor de beschermde Pastorie.

- Gemeentebestuur stelt de vraag of het noodzakelijk is dat er een woning van de bedienaar wordt behouden. Temeer daar de zolderruimte een mogelijke invulling zou kunnen bieden voor heel wat culturele of recreatieve doeleinden.

- Er is een akkoord om de site in te vullen voor woongebied

- Liefst met een gedifferentieerde gelaagdheid , inclusief de aanwezigheid van assistentie woningen e.d.
- Aandacht voor de beslotenheid → type begijnhofsite doch dient zich niet volledig te uiten in het opstellen van 'te lange' muren . Een grotere transparantie is aangewezen
- Er is mogelijke aanleiding om de oorspronkelijk tuin te vergroten aan de voorzijde van het gebouw en een lage muur terug op te stellen parallel met de Stationsstraat .
- Er dient aandacht besteed te worden aan een gebied waarin de kerk en deel van de markt geïncorporeerd wordt met het voorgelegde pastoriegebied (cfr. deeltje kerkstraat als verbinding)
- Er dient op termijn een visie ontwikkeld te worden voor het ganse centrumgebied waarin de pastorijsite wordt opgenomen→betekenis geven aan het hele centrumgebied

De Kerkfabriek heeft zich uitgesproken tot hoger vermelde keuze van invulling van/voor

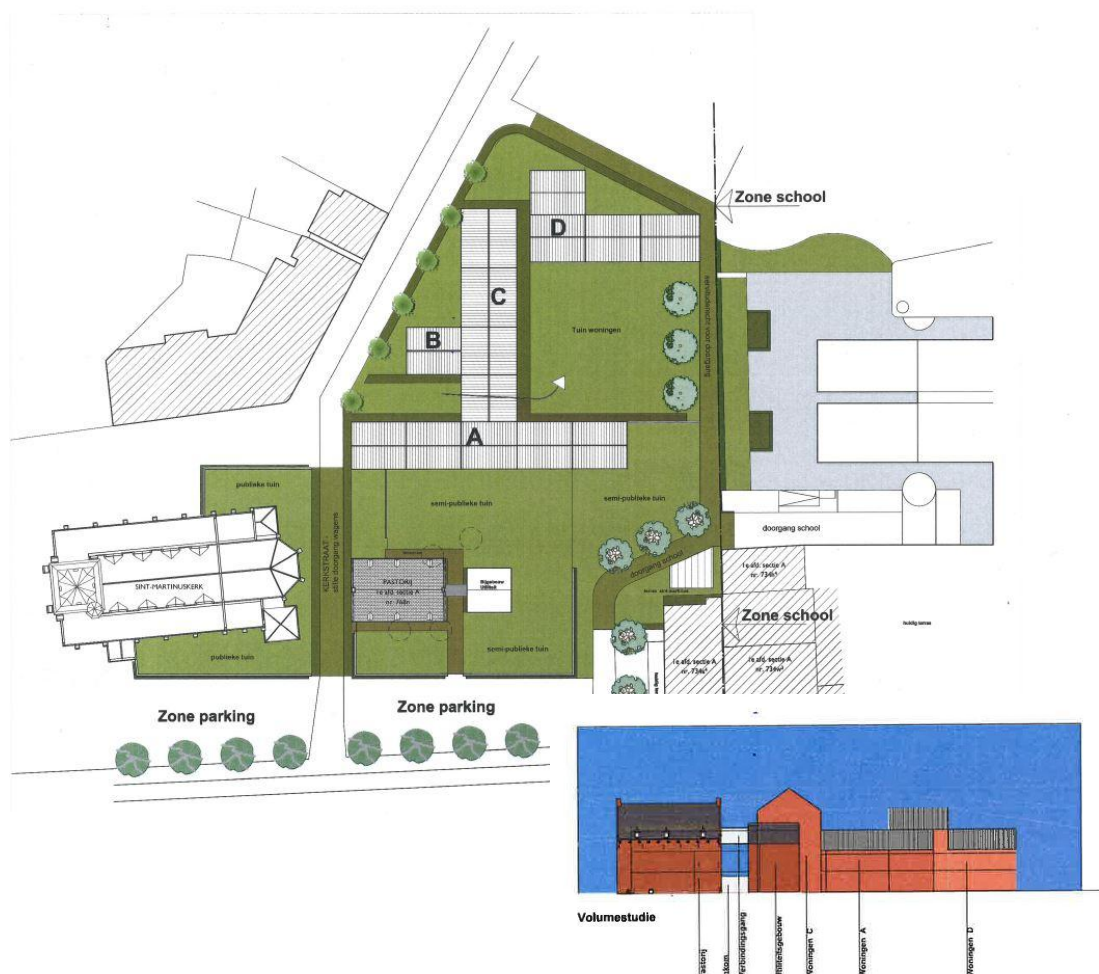
1. Restauratie van de historische Witherenpastorij
2. Achterliggende gebouwen tot afbraak omwille van niet meer actuele kerntaak van de kerkfabriek.

In de eerste fase kon een performantere nieuwbouw deze functies nog overnemen . (visie op basis van het bouwfysisch rapport (**bijlage 3**)

Doch uiteindelijk beslist de kerkfabriek voor definitieve afbraak van de achterliggende gebouwen en om geen bijkomende nieuwbouw of utiliteitsgebouw toe te voegen.

Voorstel 1 (niet weerhouden) met een aan de oostzijde een utiliteitsgebouw (8x8 m) Dit utiliteitsgebouw kon een door een voorziening van trap en lift een verbinding beogen naar keuze :

- gelijkvloerse verbinding van de pastorijsite
- verdieping 1 en/of verdieping 2 (zolder van de pastorijsite om te ontsluiten)



Voorstel 2 : Witherenpastorij met tuinomgeving en tuinwoningen . De witherenpastorij is terug ingebed in een oorspronkelijk beeld met een tuingebied.

Aan de zuidzijde kunnen tuinwoningen ontstaan. (idem hoger voorstel 1)



De beide afbeeldingen zijn een neerslag van een algemene consensus : (idem verslag van vergadering met het gemeentebestuur dd. 31 mei 2018 (**bijlage 6**)

Zone Pastorij en Kerk :

-de Sint-Martinuskerk wordt qua 'begroening' gelieerd met de pastorijzone. De zone rondom de kerk - in het groen aangeduid - kan een reminiscentie zijn van bijv. het voormalig kerkhof. Daar de gemeente de intentie heeft een ander voormalig kerkhof te ontwijden kunnen er wellicht enkele grafstenen museaal teruggeplaatst worden. Het kan een stille getuige , een aandachtspunt zijn dat een aansluiting vormt met de eertijdse tuin van de pastorij .

-Het doorgangsverkeer Kerkstraat (autoluwe doorgang) wordt qua basisvloer en kleur mee-gelieerd met het groene gedeelte . Tenzij het gemeentebestuur in de toekomst erin slaagt om de Kerkstraat volledig autovrij te maken dmv. een omleidingsweg.

-Het is een reminiscentie aan de historische binding zodat de weg niet letterlijk snijdt tussen de twee gebieden.

Zone tuin rondom pastorij: semi-publiek voor mogelijke evenementen.

- Woningen: deze zijn nu anders gesitueerd ifv. de openheid school en open tuin waarrond de wonin- gen/appartementen worden geconcipieerd.

-Woningen zone A / woningen zone B/ woningen zone C en woningen zone D voor ca.35 wonin- gen/appartementen .

- Langs de oude Post kan dezelfde weg een toegang vormen voor de school. In de hoek ervan beoogt KF een terras maken van het eetcafe Sint-Martinus (achterzijde kopgevel Oude Post)

- De afsluitingen die getekend zijn : muurtjes maximaal 80 à 100cm. met een lager haagje ertegen aan de voorzijde.

B. SOCIO-CULTURELE VISIE

cfr. hoger vermeld relaas A. ontwikkeling-herbestemming
Een eigentijdse reminiscentie van de vroegere nuttuin, hoe kleinschalig en vooral verweven ook, zou in Tessenderlo een actieve verademing kunnen brengen in het nu volledig monofunctionele en door mobiliteit volledig versteende centrum.

C. TOERISTISCHE VISIE

cfr. hoger vermeld relaas A. ontwikkeling- herbestemming

D. UITGEVOERDE EN TOEKOMSTIGE RESTAURATIES

I Doelstellingen

De in de 20' E. uitgevoerde werken (achterbouw en veranda + serre) blijven het gebouw bouwfysisch hypothekeren. Bij de restauraties zal steeds worden uitgegaan van een maximaal behoud van de originele toestand. Afbraak parasitaire bouwdelen is aangewezen.
Rekeninghoudend met dit uitgangspunt zullen de verschillende nieuwe technieken geïmplementeerd moeten worden zonder schade toe te brengen aan het uitzicht van het interieur en het exterieur van de pastorie. Een doordachte integratie hiervan is het doel.

II Uitgevoerde restauraties

Er zijn geen indringende restauraties uitgevoerd in het verleden. Lokale herstellingen aan goten en verder aan ramen ten gevolge van schade of toevoeging van comfort zijn niet relevant geweest om de originele toestand te hypothekeren.

Een grondige restauratie van het exterieur en het interieur dringt zich op met een maximaal behoud van de huidige toestand.

III Toekomstige restauraties

Exterieur (cfr. beschrijving hoofdstuk 6.1 en 6.2)

Gevels/Dakbedekking en waterhuishouding / Buitenschrijnwerkerij

Afbraak van de achterliggende gebieden en parasitaire aanbouwen in de 20' eeuw. (oostzijde)

Restauratie van het beschermd gebouw zelf.

Interieur

Cfr. beschrijving : Algemene Visie en Hoofdstuk 6.1 en 6.2. specifiek : opsomming der werkzaamheden : afbraak en restauratie

6. OPSOMMING EN VERANTWOORDING VAN DE BEHEERSMAATREGELEN**LIJST VAN BEHEERSMAATREGELEN – OPLIJSTING DOELSTELLINGEN**

Van toepassing: Onroerend Erfgoedbesluit aan art. 11.2.4.

De volgende beheersmaatregelen, werkzaamheden of diensten komen niet in aanmerking voor een erfgoedpremie:

- 1° *niet-erfgoedgebonden onderhoud;*
- 2° *Comforten zoals isolatiewerkzaamheden, beveiligingswerkzaamheden, of werkzaamheden of diensten die opgelegd zijn door andere regelgevingen, tenzij ze essentieel zijn voor het behoud van de erfgoedkenmerken en –elementen;*
- 3° *Het opnieuw aanbrengen van niet meer aanwezige waardevolle elementen, behalve als er voldoende materiële gegevens of iconografisch materiaal aanwezig zijn om een verantwoorde reconstructie mogelijk te maken en als de reconstructie vereist is om een storende lacune aan te vullen;*

6.1. Algemene visie

Om het gebouw de originele en sobere eenvoud en structuur terug te geven, om de gevelopbouw en planindeling te respecteren, zullen de niet-eigen / aangebouwde ingrepen worden verwijderd met als doel een verantwoorde originele toestand te verkrijgen.

De uitbreiding op de oostzijde, plus de nog recentere aanbouw tegen de achtergevel/zuid (1971) zonder architecturale – en laagdrempelige monumentale waarde wordt geadviseerd om te slopen.

Een totale restauratie van het gebouw dringt zich op. Dit met het oog op de opwaardering van het gebouw als monument en de integratie in de omgeving betreffende een publieke uitwerking voor de site. (verdere woonaccommodatie: zogenaamde tuinwoningen)

Het betreft:

-Enerzijds een optimale en duurzame restauratie voor het exterieur (gevels, daken, buitenschrijnwerkerij, waterhuishouding enz.)

Voor het interieur is het eerder een structureel herstel van verloren gegane afwerkingen, eigen aan de 17^e eeuw, waaronder vooral de plafonds (troggewelven) en vloeren (houten vloeren en terracotategels)

Niettemin zal het interieur geen museale aangelegenheid zijn, doch herbestemd worden voor noodzakelijke functies van ontmoeting/vergadering op het gelijkvloers en wonen op de eerste verdieping (cfr. gebruiken, functies en hedendaagse comforteisen)

Anderzijds blijft de opdracht een inhoudelijk adagio als respect voor de eenvoudige en sobere Brabantse bak- en zandsteenstijl uit de 17^e eeuw. (exterieur en interieur)

Voor het exterieur :

Gevelparement baksteen: volledig herstel inclusief voegwerken

Gevelelementen/ornamenten/raam - en deuromlijstingen in gobertange

Buitenschrijnwerk : volledig te vernieuwen (met integratie van glas-in-loodramen afkomstig van de kerk ?)

Daken : vernieuwen van leien - en bakgoten : nieuwe waterhuishouding in koper

Aanpassingen riolering

Voor het interieur:

Verwijderen van niet originele (storende) interieurelementen

Primordiaal structureel herstel van alle ruimten/idem afwerkingen

Centrale Trappartij te herstellen

Toepassing en herstel van binnenschrijnwerk

-deuren

Herstel van stucwerk, inzonderheid troggewelven

Herstel van vloeren (steen/hout)

Restauratief herstel van schouwen en venstertabletten

Algemene schilderwerken op basis van onderzoek/sonderingen : kalkverf /witten (?)

Technieken voor het interieur :

- Inbreng en vernieuwing van HVAC naar hedendaagse normering
- Sanitaire installatie (keuken , badkamer e.d. toiletten)
- Elektriciteit en beveiligingswerken (elektronisch / mechanisch)

6.2.Specifiek: Opsomming van de werkzaamheden

In onderstaande tabel zijn verschillende werken opgenomen, zowel de restauratieve voor éénmalige werken als de wederkerende grotere onderhoudswerken. Alle werken die toelatingsplichtig zijn cfr. de wetgeving en waardoor een vrijstelling van toelating wordt gevraagd komen overeen met de artikels van de derde kolom.

Bijlage 7 geeft toelichting over deze aangevinkte artikels.

<u>Aard der werken</u>	<u>Eenmalig</u>	<u>Terugkerend</u>	<u>Vrijstelling toelating</u>
EXTERIEUR			
GEVELS			
Afbraak parasitaire aanbouwen /deelmurtjes	x		
Afbraak kelderdelen van aanbouwen	x		
Noodzakelijke Ingrepen omwille verkeerde herstellingen en /of verbouwing=delen van de bestaande aanbouwen	x		
Ruwbouwwerken/nieuwe gevelwerken /metselwerken ifv. originele gevels	x		
Uitgraving –grondwerken -funderingen	x		
Bestaande ondergravingen – funderingsmetselwerk	x		
Herstellen van gevelmetselwerk/steenvervanging : baksteen/gobertange /maaskalksteen / hardsteen	x		
Controle en lokale herstellingen gevelmetselwerk		x	x
Afkappen/verwijderen cementeringen / niet dampdoorlatend	x		
Verwijderen van bestaand en vervangen van nieuw voegwerk/nieuw voegwerk van nieuwe invullingen	x		
Controle en lokale herstellingen van voegwerk		x	x
Restauratief verwerken van alle natuursteen elementen (nieuw/vervangen: gobertange-maaskalk-blauwe hardsteen)	x		
Restauratief verwerken uitbouwen van muurdelen (brandmuren)	x		
Onderhoud natuursteen elementen		x	x
Restauratief verwerken van ornamentele elementen van baksteen en natuursteen , inbegrepen (bakstenen invullingen)	x		
Verwijderen van graffiti		Regelmatige controle	x
Verwijderen van gevelbegroeiing/ algen e.d.	x	jaarlijks	x
Reinigen van gevels (stoomreiniging)	x		
Vochthuishouding (injecteren tegen opstijgend vocht	x	10 jaar Cfr. richtlijnen fabrikant	
Restauratie-herstelling lijsten buitenzijde : uitkragingen overgang naar nieuwe bakgoten	x		

<u>Aard der werken</u>	<u>Eenmalig</u>	<u>Terugkerend</u>	<u>Vrijstelling toelating</u>
Decaperingen cementering (niet dampdoorlatende elementen)	x		
Herstellingen –vervanging beschermingen : muur/afdekplaten platen	x		
BUITENSCHRIJNWERK			
Vervangen/ nieuw houten buitenschrijnwerk/glaswerken e.d.	x		
Integratie glas-in-loodramen (?)	x		
Restauratie/herstelling van bestaande buitenschrijnwerkerij (cfr. deuren)	x		
Onderhoud van houten buitenschrijnwerk: schilderwerken		driejaarlijks	x
Dakschrijnwerk (vleugels van dakkapellen)	x		
WATERHUISHOUDING & DAKEN			
Noodzakelijke afbraakwerken / idem parasitaire bijgebouwen	x		
Vernieuwen dakschrijnwerk/nieuwe delen	x		
Vervangen/ restauratief verwerken dakschrijnwerk (dakstructuur : kappanten gordingen, kepers , bebording	x		
Vernieuwen van dakbedekking (leien)	x		
Vernieuwen van goten , regenwaterafvoer Bakgoten en boeiboorden (incl.lood, koper e.d voor aansluitingen	x		
Onderhoud van bakgoten en regenwaterafvoeren		2x Jaarlijks	x
Onderhoud houten dakstructuren		Inspectie MoWa	Kleine herstellingen
Controle van waterdichte aansluitingen tussen dak en gevelmetselwerk		Bij lekken/inspectie MoWa	x
Rioleringen :vernieuwen /heraanpassen waterhuishouding ifv. nieuwe toestand	x		
INTERIEUR			
Kelder werken: vochthuishouding : waterdichting/wijzigingen toegang	x		
Afbraak parasitaire verbouwingen	x		
Strippen van bekledingen omwille van verkeerde ingrepen :harde (→ niet ademende)+ zachte delen:vloeren/wanden/plafond	x		
Noodzakelijke structurele ingrepen/bouwcorrecties omwille van verkeerde herstellingen/wijzigingen : wanden plafonds/herstelling en ruimten	x		
Isoleren muren: dagkanten/ plafonds daken enz.	x		
Vochthuishouding (injecteren tegen opstijgend vocht	x	Cfr. richtlijnen fabrikant	
Restauratief verwerken van binnentrap : eik	x		
Nieuwe vloeren hout (allerlei) en terracotta	x		
Restauratief verwerken/herstellen van natuurstenen vloerdelen : dorpels	x		
Restauratief verwerken/herstellen van houten vloeren	x		
Onderhoud stenen en houten vloeren		5jaar(richtlijnen)	x

<u>Aard der werken</u>	<u>Eenmalig</u>	<u>Terugkerend</u>	<u>Vrijstelling toelating</u>
Pleisterwerken herstelling/nieuw	x		
Restauratief verwerken ornamenteel stucwerk plafonds, lijsten, vernieuwen trog- gewelven	x		
Restauratief verwerken van vaste interieur- elementen schouwen, tabletten ...	x		
Restauratief verwerken en herstellingen bin- nenschrijnwerk : massieve deuren, bovenlichten inkom	x		
Schilderwerken interieur wanden plafonds, binnenschrijnwerkerij schrijnwerkerij	x		
Onderhoud schilderwerken /behandelingen hout		x	
Nieuw binnenschrijnwerk : o.a. deuren, dor- pels, venstertabletten	x		
Onderhoud binnenschrijnwerk		x	x
Restauratie/herstellingen interieur /kast/schouwdelen/enz.	x		
TECHNIEKEN			
Afbraak /Vernieuwen technieken algemeen -electro -hvac : san -beveiliging (electronisch brand/diefstal)	X		
Onderhoud van technieken: electro :hvac/san/ beveiliging (verplicht regulier onderhoud)		Verzekerings- technisch richtlijnen fabr.	x
Bliksembeveiliging	x		
Onderhoud van bliksembeveiliging		Cfr. richtlijnen	x
Mechanische inbraakbeveiliging	x		
Onderhoud mech. Inbraak beveiliging		Cfr. richtlijnen	x

7. VOORSTEL VAN OPVOLGING EN EVALUATIE (NIEUWE RICHTLIJN VAN JANUARI 2019)**A. INSTANDHOUDINGSWERKEN VOORALEER RESTAURATIE**

Er dient met regelmaat controle gehouden te worden betreffende de toestand van deze pastorijs. De kerkfabriek is hiervoor verantwoordelijk. MOWA krijgt met regelmaat (om de 2,5 jaren) de opdracht een rapport op te stellen zodat de staat van bevinding kan geëvalueerd worden.

Bij het opstellen van het beheersplan is aangetoond dat:

- Instandhoudingswerken noodzakelijk zijn. De bouwfysische toestand en de veiligheid is belangrijk voor het gebruik van het bouwkundig erfgoed. Deze werken zijn nodig om verder schade aan de erfgoedwaarden tegen te gaan, prioritair op een algemene restauratie. Hiervoor kan een bijkomende en voorafgaandelijke premie worden aangevraagd.
- De herstellingen betreffen voornamelijk het verbeteren van de waterhuishouding (daken en gevels, schouwen) en het blijvend klimatiseren van het ganse interieur.

Kerkfabriek zorgt voor de instandhouding van het gebouw, dat heden leegstaat.

B. RESTAURATIEWERKEN

Na goedkeuring van het beheersplan wordt een restauratiedossier opgestart en ingediend op basis van de eenmalige werken die opgesomd zijn in artikel 6. Voor deze werken wordt een erfgoedpremie aangevraagd.

Na goedkeuring hiervan worden de werken aanbesteed en uitgevoerd. De uitvoering is onbekend, zo mogelijk tegen 2026-2027 (?).

De richtlijnen van het Agentschap Onroerend Erfgoed worden verwerkt in het restauratie dossier.

Eindrapport na de werken:

Na het beëindigen van de restauratiewerken wordt een as-built dossier en een onderhoudshandboek aan de opdrachtgevende overheid overhandigd: Opdrachtgever en Onroerend Erfgoed. Het dossier zal volgende elementen bevatten:

- Fotoreportage (voor, tijdens en na de werken)
- Werfverslagen, pv van voorlopige oplevering en nota over verloop van de werken
- Motivatie wijzigingen ten overstaan van de plannen
- Coördinaten van de uitvoerders (aannemers, onderaannemers, ...) en ontwerpers
- Verslagen met de resultaten van de (voor-)onderzoeken, adviezen, werkwijze, ...
- Technische fiches van de gebruikte materialen
- Onderhoudsrichtlijnen met betrekking tot de gebruikte materialen en uitgevoerde werken
- As-built plannen en attesten
- Brandweerdossier

C. ONDERHOUDSWERKEN VAN ERFGOEDWAARDEN (WEDERKERENDE MAATREGELEN)

De verdere evaluatie van het onderhoud van het de pastorijs (interieur en exterieur) kan als volgt verlopen:

*I. Controlemomenten met betrekking tot het erfgoed**PERMANENTE CONTROLE*

Bij het onderhoud van de gebouwen is het noodzakelijk op te treden als een goede huisvader. Zo dienen alle kleine herstellingen te gebeuren. Dit zijn werken die niet dadelijk gerapporteerd worden aan O.E. omwille van de onmiddellijke verantwoordelijkheid van de eigenaar en het vanuit het aspect van evidentie van onderhoud.

Alle werken die toelatingsplichtig zijn cfr. de wetgeving en waardoor een vrijstelling van toelating wordt gevraagd komen overeen met de artikels van de derde kolom in hoofdstuk 6.

In **bijlage 5** wordt toelichting gegeven over deze aangevinkte artikels.

WEDERKERENDE CONTROLE-MOMENTEN1. _ Halfjaarlijks/ Jaarlijks onderhoud

Het is aangewezen dat de kerkfabriek in een onderhoudscontract voorziet met een aannemer ter controle van de daken/goten/afvoerbuizen. Het betreft delen van het dak die niet gelokaliseerd kunnen worden vanaf de begane grond.

2. _ Inspecties van Monumentenwacht

De inspecties door Monumentenwacht geven op regelmatige tijdsperiodes, om de twee à drie jaar, een goed overzicht van de toestand van het monument. Door de aanduiding van eventuele gebreken kan de kerkfabriek anticiperen.

II Verplichte controle-momenten na restauratie

Om de 6 jaar moet er gerapporteerd worden over de realisatie van de beheersdoelstellingen uit hoofdstuk 5 en over de uitvoering van de maatregelen en werkzaamheden uit hoofdstuk 6.

Dit gebeurt met een onderhoudslogboek dat volgende aspecten behandelt

- een actueel toestandrapport zoals in hoofdstuk 3
- een overzicht van de (preventieve) maatregelen en werkzaamheden die er in de voorbije 6 jaar uitgevoerd zijn, gekoppeld aan de lijst van maatregelen uit hoofdstuk 6: hierin wordt vermeld :
 - de datum van uitvoering
- een korte samenvatting van de ingrepen en welke problemen er aangepakt werden
- een verwijzing naar de maatregel in het beheersplan
- indien van toepassing: de uitvoerder en de factuur
- foto's van de werken voor en na

Aanvullend informatie of deze ingrepen volstonden om de vooropgestelde visie te realiseren, dan wel of een bijsturing van de maatregelen en werkzaamheden of de visie nodig is.

III Evaluatie en bijsturing van het beheersplanBUDGETTERING – JAARREKENINGEN – MEERJARENPLAN

Bij de jaarlijkse begrotingsopstelling zal worden gecontroleerd of de vooropgestelde doelen zijn bereikt. Eveneens zal een evaluatie plaatsvinden van toekomstige doelstellingen van het volgend werkjaar. Indien nodig worden deze bijgestuurd en aangepast. Dit steeds in de lijn van het vooropgestelde beheersplan en het voorziene eisenpakket. Bij afwijking hiervan wordt Onroerend Erfgoed ingelicht (idem cfr. II verplichte controle-momenten na restauratie)

*Kruis hieronder aan welke bijlagen je toevoegt. Indien ze reeds in het beheersplan zelf worden opge-
lijst, dan herhaalt u de oplijsting zonder bijkomende duiding (bvb. ZEN-erfgoed). Bezorg de bijlagen
digitaal aan de buitendienst van het agentschap.*

	<i>Duid in deze kolom aan: “niet van toepassing” (en dus niet bijgevoegd) of de verwijzing naar het hoofdstuk met pagina’s of nummer van de bijlage (indien bijgevoegd)</i>
Perimeter van gebied waarvoor beheersplan wordt opgemaakt (met schaal en N-pijl)	In tekst pag. 1
Lijst van geplande werkzaamheden	Zie hoofdstuk 6
Lijst van handelingen waarvan de uitvoering vrijgesteld zal zijn van toelating	Zie hoofdstuk 6
Lijst van ZEN-erfgoed met aanduiding op kaart	NVT
Lijst van open erfgoed met aanduiding op kaart	NVT
Lijst van ontsluitingswerken voor open erfgoed	NVT
Lijst van werken aan bomen en struiken waarvoor toelating nodig is	NVT
Lijst van cultuurobjecten	NVT
Lijst van geplande werkzaamheden aan een orgel dat dateert van na de Eerste Wereldoorlog	NVT
Bibliografie (overzicht referenties)	NVT
Extra bijlagen (1-6)	Bijlage 1: fotoreportage Bijlage 2: historisch onderzoek Bijlage 3: bouwfysisch rapport Bijlage 4: opmetingsplannen bestaande toestand Bijlage 5: toelichting onderhoudswerken waarvoor vrijstelling van toelating is aangegeven (aanvullend op hoofdstuk 6) Bijlage 6 ; verslag gemeentebestuur