

Agentschap Onroerend Erfgoed

Vlaamse overheid
Koningin Astridlaan 50 bus 1
3500 HASSELT
T 011 74 22 20
www.onroenderfgoed.be

Lemke bvba
Prinsenhoflaan 12
3680 MAASEIK

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
04/12/2017		4.002/72041/104.8	
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Dominique Lormans		011/74.22.25	18 DEC. 2017
dominique.lormans@vlaanderen.be			

Betreft: Hoeve het Lemke, poortgebouw en stallingen, beschermd als monument bij ministerieel besluit van 12/02/2004

Aanvragers: Lemke Bvba

Ligging: Bergerkampstraat 18, 18A & Laakstraat 3-5-7, 3560 Dilsen-Stokkem

Kadastraal: Afd 3 Sie B Nrs 1150L, 1152K, 1148C2

Onderwerp: Definitief beheersplan/**goedkeuring**

Geachte heer
Geachte mevrouw

Het agentschap Onroerend Erfgoed ontving op 04/12/2017 de definitieve versie van een beheersplan voor het onroerend erfgoed in rubriek vermeld.

Uw beheersplan wordt goedgekeurd met toepassing van artikel 8.1.6,§2 van het Onroenderfgoedbesluit van 16 mei 2014 omdat het voldoet aan de regelgeving ter zake.

Voor de werken vrijgesteld van melding of toelating, wordt verwezen naar bijlage 8.05.

U kan nu een schriftelijke aanvraag indienen voor de uitbetaling van de onderzoekspremie op bovenstaand adres. Vergeet niet de nodige betalingsbewijzen toe te voegen die aantonen dat de diensten die in aanmerking komen voor de premie, betaald zijn.

Het goedgekeurde beheersplan heeft een geldigheidsduur van 20 jaar. Het beheersplan kan aangepast worden indien dit wenselijk is voor een optimaler beheer van de erfgoedwaarden. Overeenkomstig de bepalingen in dit beheersplan kunnen voortaan premies worden gevraagd voor het uitvoeren van werken. Wij raden u aan hiertoe contact op te nemen met de erfgoedconsulent vermeld in de contactgegevens.

Wij wensen u alle succes met de realisatie van de doelstellingen van dit beheersplan en danken u voor uw inzet voor het erfgoed.

Met vriendelijke groeten

Sonja Vanblaere
Administrateur-generaal

cc. Gemeente Dilsen-Stokkem, Europalaan 25, 3650 Dilsen-Stokkem

Architectuur Depot cvba
Langstraat 76
3630 Maasmechelen
T +32 89 48 05 50
F +32 89 48 05 59
info@architectuurdepot.be
www.architectuurdepot.be

BTW: BE 0823.254.242
RPR: TONGEREN
IBAN: BE26 3630 6881 0729
BE43 0689 0089 4601

OPMAAK VAN EEN BEHEERSPLAN BEHEERSPLAN HOEVE HET LEMKE



Naam van het onroere
Ligging: Bergerkampst
Beschermingsbesluit: C
Beheersplan opgema
Opdrachtgever: Lemke
Datum ter goedkeuring

Agentschap
**Onroerend
Erfgoed**

Koning Albert II-laan 19, bus 5
1210 Brussel
www.onroenderfgoed.be

 **Vlaanderen**
is erfgoed

Beheersplan Hoeve Het Lemke te Elen (Dilsen-Stokkem)

18 DEC. 2017

goedgekeurd op door de administrateur-generaal
van het agentschap Onroerend Erfgoed,

Sonja Vanblaere

VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Dit document omvat het beheersplan voor Bergerkampstraat 18, 18A & Laakstraat 3-5-7, 3560 Dilsen-Stokkem zoals bedoeld in het decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed, gewijzigd bij het decreet van 4 april 2014 (Belgisch Staatsblad 17/10/2013 en 15/04/2014) in verband met het beheer van onroerend erfgoed.

Aanvrager : Lemke BVBA, Prinsenhoflaan 12, 3680 Maaseik

Ontwerper : Architectuur Depot cvba, Langstraat 76, 3630 Maasmechelen

INHOUDSTABEL

INHOUDSTABEL.....	2
1. IDENTIFICATIE EN AFBAKENING VAN HET ONROEREND ERFGOED.....	3
1.1. Identificatie en afbakening.....	3
1.2. Beheersplan.....	3
2. HISTORISCHE NOTA	4
2.1. Inleiding	4
2.2. Situering en historiek.....	4
2.3. Bouwhistorisch analyse	7
3. INVENTARISATIE VAN DE ERFGOEDELEMENTEN.....	13
3.1. Opmetingsplannen	13
3.2. Inventaris exterieur.....	13
3.3. Inventaris interieur	14
3.4. Diagnosenota	16
4. BESCHRIJVING VAN DE ERFGOEDWAARDEN	18
4.1. Historische en architectuurhistorische waarde	18
4.2. Sociaal-culturele waarde.....	18
5. VISIE OP TOEKOMSTIG BEHEER.....	19
6. OPSOMMING VAN DE WERKZAAMHEDEN	20
6.1. Dringende instandhoudingswerken.....	20
6.2. Restauratie: eenmalige werken.....	20
6.3. Onderhoudswerken	22
7. OPVOLGING EN EVALUATIE.....	23
8. BIJLAGEN	24

1. IDENTIFICATIE EN AFBAKENING VAN HET ONROEREND ERFGOED

1.1. Identificatie en afbakening.

Hoeve Het Lemke/woning
Bergerkampstraat 18
3560 Dilsen-Stokkem
Kadastraal: Afd.3, Sie B, nr. 1150L

Schuur/Handelsruimte
Bergerkampstraat 18a
3650 Dilsen-Stokkem
Kadastraal: Afd. 3, Sie B, nr. 1152k.

Stallingen/Woningen
Laakstraat 3,5,7
3650 Dilsen-Stokkem
Kadastraal: Afd. 3, Sie B, nrs. 1148c2.

Voor dit perceel is er geen BPA of verkaveling van toepassing. Er geldt wel het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Elen-Centrum'. De site wordt aangeduid als bebouwingszone met landelijk karakter. De site is op het gewestplan ingekleurd als woongebieden met een landelijk karakter (gewestplan Limburgs Maasland, 1980).

Het onroerend goed is beschermd als monument bij het besluit OL002130 (publicatie Belgisch staatsblad: 30-06-2004). Het ministerieel besluit (besluit 4178) dateert van 12-02-2004. De bescherming van het monument betreft de gesloten hoeve Het Lemke, met poortgebouw en stalling. Aan de voorzijde van het woonhuis en het poortgebouw grenst het dorpsgezicht 'Dorpskern Elen' (besluit OL001991 dd. 12-02-2004). Dit beheersplan richt op het monument, het dorpsgezicht zal dan ook niet verder behandeld worden.

1.2. Beheersplan.

De opmaak van het beheersplan omvat het als monument beschermd pand op kadastrale nummers 1150l, 1152k en 1148c2. Het betreft een gesloten hoeve 'Het Lemke', voorheen langgestrekt met een boerenburgerhuis aan de straatzijde, een aansluitend poortgebouw aan de rechterzijde en stallingen achteraan. Oorspronkelijk bestond het woonhuis slechts uit één bouwlaag, in de tweede helft van de 19^{de} eeuw werd het gebouw aangepast en verhoogd tot een typisch boerenburgerhuis van twee bouwlagen en vijf travoeën onder een zadeldak. Het aansluitend poortgebouw met korfboogpoort en de witgeschilderde bakstenen dienstgebouwen rond het erf dateren uit dezelfde periode. In 2012 werd de gebouwen gerenoveerd. Tegenwoordig is het boerenburgerhuis in gebruik als woning, het poortgebouw met de voormalige schuur doet dienst als bedrijfsgebouw en de achterliggende stallingen zijn als woonentiteiten in gebruik.

Zie bijlage 8.01: Kadastrale aanduiding

Zie bijlage 8.02: Fotosurvey

2. HISTORISCHE NOTA

2.1. Inleiding

De historische nota handelt over de hoeve het 'Lemke', met bijhorend poortgebouw en stallingen. Kadastraal gezien behoort de hoeve tot het perceel gekend als sectie B, 3^{de} afdeling, nummer 1150L. Het poortgebouw, dat momenteel functioneert als handelsruimte, is gelegen op het perceel gekenmerkt als sectie B, 3^{de} afdeling, nummer 1152k. Ten slotte behoren de stallingen tot het perceel sectie B, 3^{de} afdeling, nummer 1148c2. Deze nota geeft eerstens een inzicht in de historie van de site en haar context. Vervolgens wordt er aan de hand van kadasterplannen en foto's een beeld gevormd van de evolutie die de site heeft doorlopen; het ontstaan van de verschillende gebouwen en de bijhorende aanpassingen en uitbreidingen. Ten slotte wordt er in detail ingegaan op de bouwhistorische evolutie van de verschillende entiteiten. Voor een zeer gedetailleerde beschrijving van de historiek verwijzen we naar de nota geschreven door huidig eigenaar Dhr. Jan Deckers in 2007, inbegrepen in het toenmalige restauratiedossier.

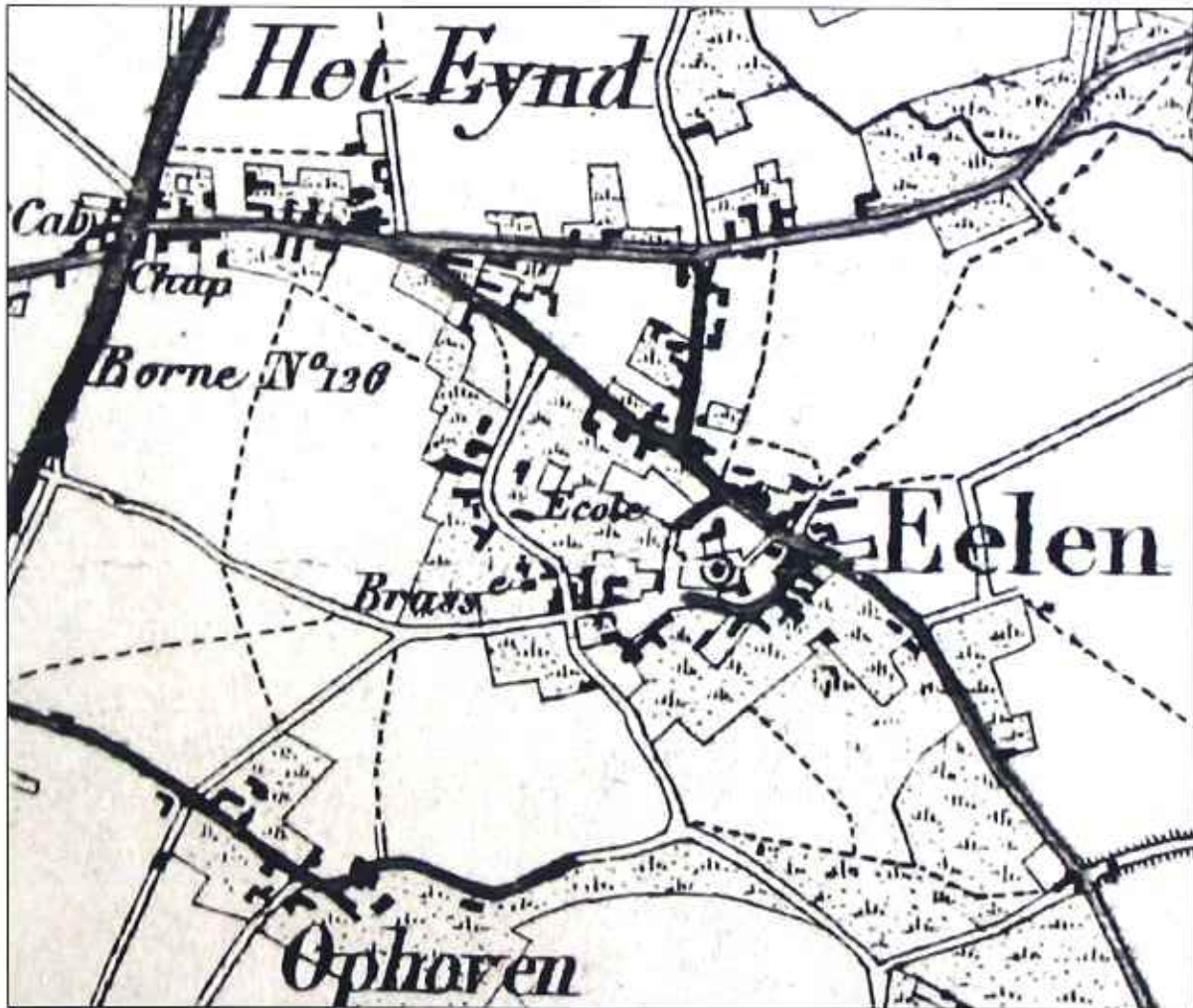
2.2. Situering en historiek

De site bevindt zich in Elen, deelgemeente van Dilsen-Stokkem. Elen wordt het eerst vermeld in 1150, een dorp ontstaan tussen de Maas en de Romeinse heirbaan Tongeren-Nijmegen. De Maas stroomde oorspronkelijk dicht bij de dorpskern tot een grote overstroming de bedding van de Maas verschoof in de 17^e eeuw. Tegenwoordig stroomt de Koggebeek in de vroegere Maasbedding. Door de vruchtbare grond van de alluviale Maasvallei groeide Elen voornamelijk uit tot een agrarisch dorp. Tegenwoordig vervangt de Rijksweg (N78) de oude verbinding Maastricht-Maaseik die ongeveer het tracé van de Romeinse heirbaan volgde. Het grondgebied Elen wordt door de Rijksweg verdeeld in enerzijds, ten oosten, de laag gelegen, vochtige Maasvallei en anderzijds, ten westen, de voormalige heide, die in het naburige Neeroeteren met een steile helling opklimt naar het Kempisch Plateau. Deze heide was oorspronkelijk bosgebied; hier bevond zich het Ledebos of Drie-Bankenbos, dat zich uitstreckte vanaf de Maas tot aan de Bosbeek.

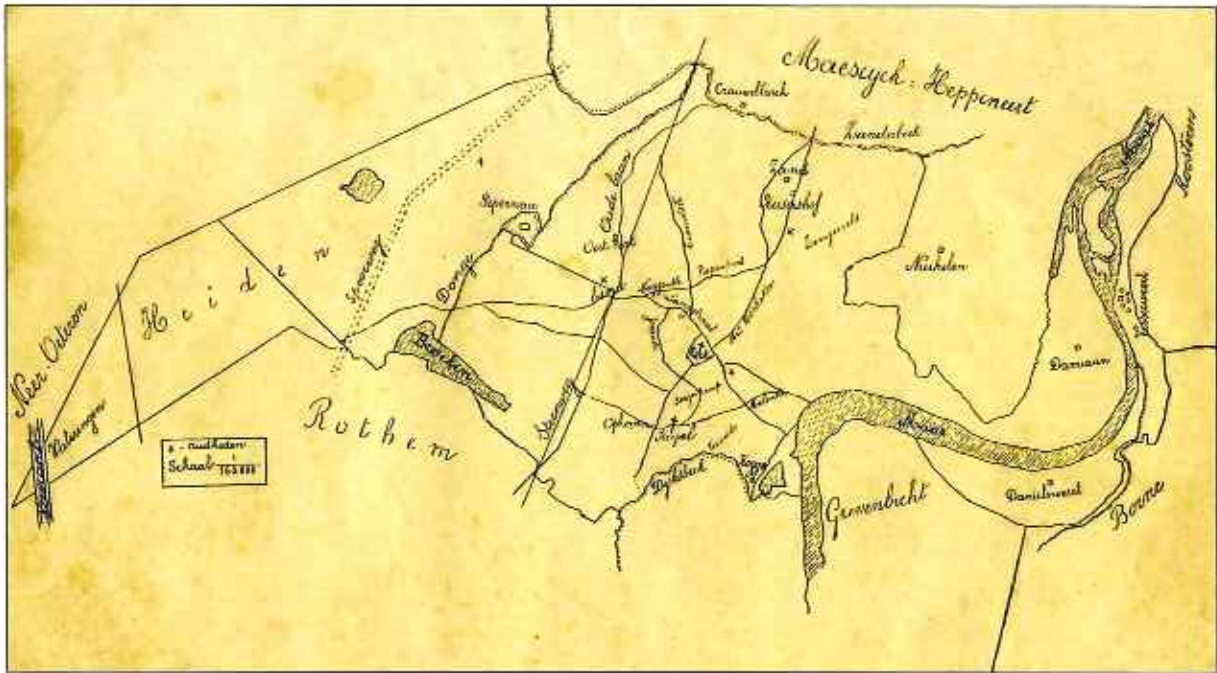


Figuur 1, Ferrariskaart, 1771 - 1778 (Geopunt)

Elen is een typisch Maasdorp, herkenbaar aan de structuur en de opbouw van het dorp. De oudste kern bevindt zich rond de Sint-Pieterskerk en is beschermd als dorpsgezicht. Van daaruit vertrekt de Langstraat in Oostelijke richting naar de Maas en naar het oude veer van Visserweert, een belangrijke verbinding alvorens de Maasbrug in 1889 werd opgetrokken. In Westelijke richting kruist de Langstraat de rijksweg, vroeger het einde van het dorp. De Rijksweg werd aangelegd in 1812-13. Eind 19^{de} eeuw ontwikkelde er geleidelijk lintbebouwing langs deze verbindingsweg. Bij de aanleg van de spoorlijn Hasselt-Maaseik in 1870, krijgt Elen een station aan de grens met Rotem. Het dorp breidt verder uit in Westelijke richting, de stationsstraat volgend. In de 20^{ste} eeuw kent het dorp een grote demografische expansie met een toename van woonwijken en het verder uitbreiden van de lintbebouwing langs de hoofdwegen.

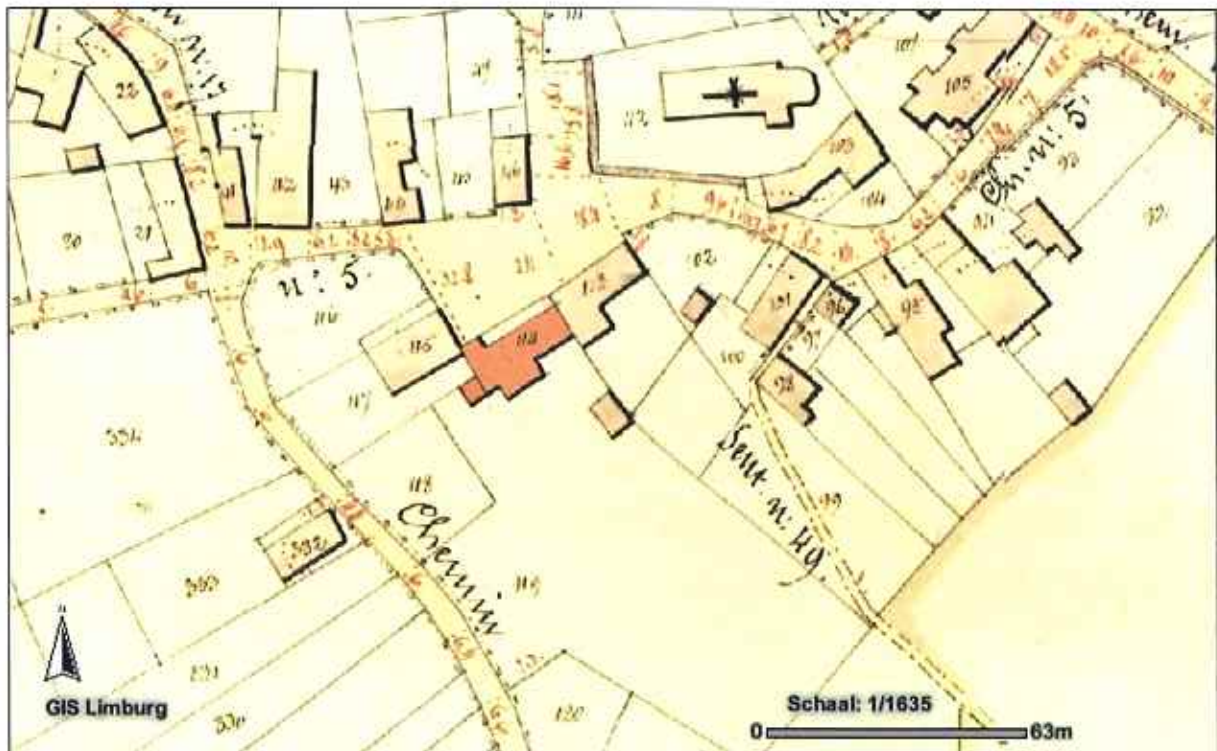


Figuur 2, Vandermaelenkaart (1846-1854)



Figuur 3, Kaart Elen (1908)

Het Lemke bevindt zich in de oude dorpskern, gelegen aan de Bergerkampstraat. Deze straat was oorspronkelijk vooral bebouwd door kleine, langgestrekte hoeven. Reeds op de Atlas van de Buurtwegen (1841) herkennen we een langgestrekt volume op de positie van het Lemke. De dorpskern van Elen is sinds 2004 beschermd als dorpsgezicht omwille van de sociaal-culturele en historische waarde.



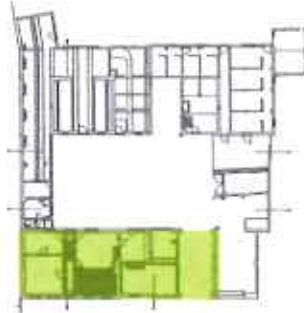
Figuur 4, Atlas van de buurtwegen, 1841

2.3. Bouwhistorisch analyse

Deze bouwhistorische analyse geeft inzicht in de evolutie die de site heeft doorstaan: De analyse werd enerzijds opgesteld aan de hand van oude kadasterschetsen en foto's en anderzijds aan de hand van bouwsporen die vandaag nog te herkennen zijn.

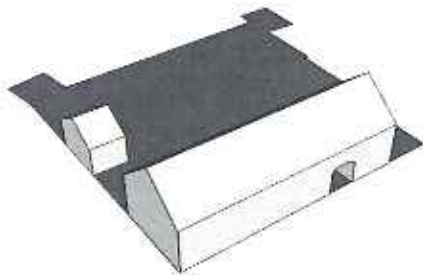
Gedenksteen boven voordeur: 1718

Het gebouw is vermoedelijk opgetrokken als een langgevelhoeve.



Momentopname kadasterschets 1845:

Aan het hoofdvolume worden kleine wijzigingen doorgevoerd. Aanbouwsels worden verwijderd. Er wordt een losstaand bakhuis bijgebouwd.



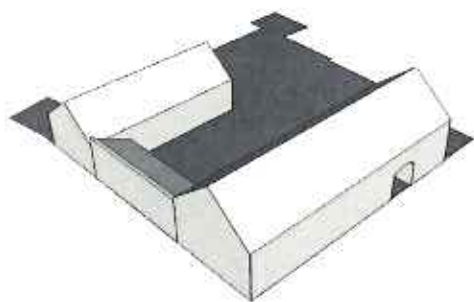
Momentopname kadasterschets 1855:

Het bakhuis wordt uitgebreid met een stalling.



Momentopname kadastrischets 1863:

De stalling wordt met het woonhuis verbonden.



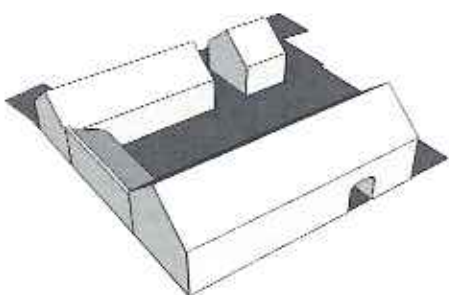
Momentopname kadastrischets 1874:

In de stalling aan de langgevelhoeve wordt een bijkomende kamer ingericht.



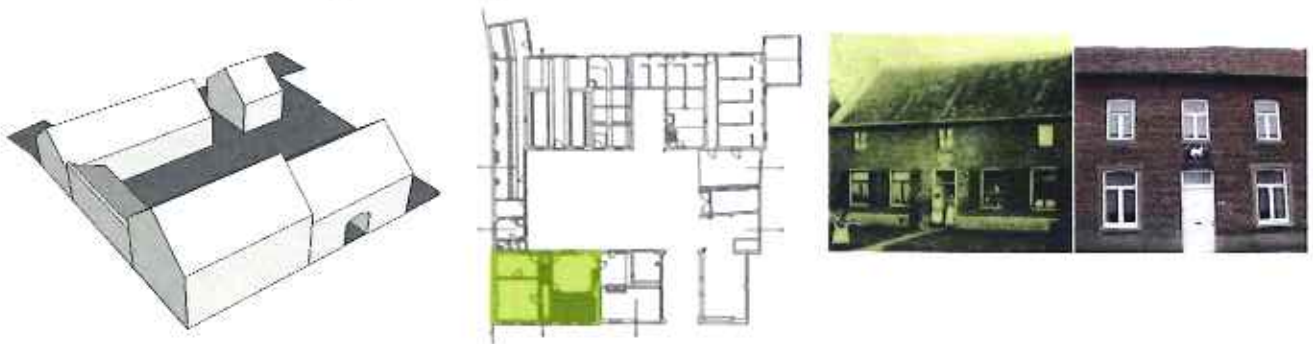
Momentopname kadastrischets 1887:

Er werd een extra stalling met bietenkelder gebouwd.



Momentopname kadasterschets 1915:

Het woonhuis wordt verhoogd. De woning wordt ornamentiek verfraaid.



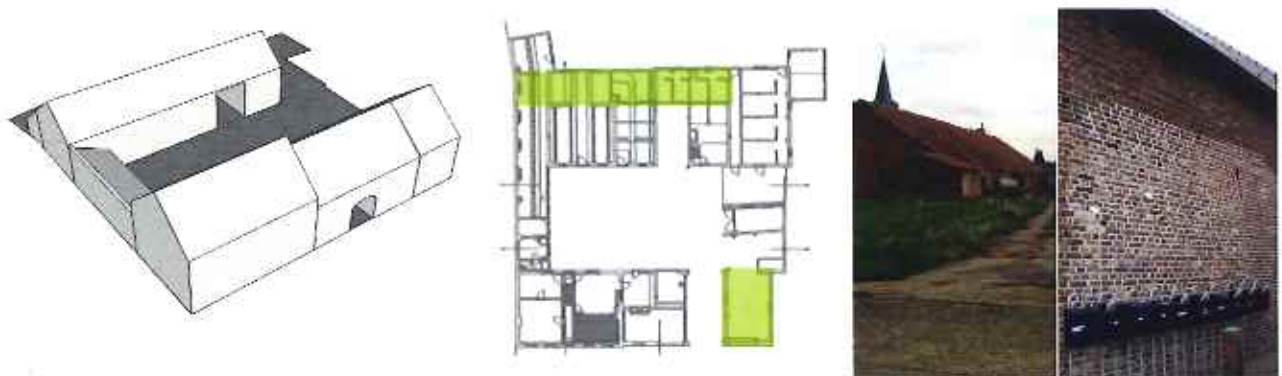
Momentopname kadasterschets 1918:

De stalling wordt verhoogd, de verschillende fases ervan gekoppeld.



Momentopname kadasterschets 1932:

De schuur aan de woning wordt verlengd. Het dakvlak en de achterzijde van de stalling wordt uitgebreid.



Momentopname kadasterschets 1958:

De schuur aan de woning en de stalling aan de achterzijde worden gekoppeld. Aan de stalling worden nieuwe bijgebouwen opgetrokken. Er wordt een nieuwe toegangspoort gemaakt. De oude wordt dichtgemetseld.



In 2012 werd de site gerestaureerd. Daarbij werd de voormalige schuur getransformeerd tot dienstgebouw, de stallen werden omgebouwd tot woonentiteiten en de binnenkoer werd heraangelegd. De hoeve werd slechts in beperkte mate aangepakt. De dakstructuren werden over de gehele site aangepakt, vandaar het huidige uniforme uitzicht. Ook het metselwerk werd voor de verschillende entiteiten gereinigd en waar nodig plaatselijk hersteld. De gevelopeningen werden, met uitzondering van de originele openingen in de voor- en achtergevel van de woning, ingevuld met een hedendaags schrijnwerk in zwart aluminium.





In de hoeve-woning werden de originele eiken spanten in het zicht geplaatst in combinatie met een nieuw stalen dakspant met nieuwe gordingen dat de constructieve functie vervult. Op het gelijkvloers werd een nieuwe keuken en bureauruimte ingericht, voorzien van een nieuwe vloer. In de leefruimte werden de troggewelven plaatselijk hersteld en geschilderd.



De schuur en het poortgebouw werden getransformeerd tot een multifunctionele dienstruimte. Daarbij werden er enkele hedendaagse volumes toegevoegd die de ondersteunende functies (toiletten, keuken) voorzien. De oude spanten werden hersteld en in het zicht behouden, hetzelfde geldt voor de wanden in metselwerk.





De stallen werden getransformeerd tot woonentiteiten. Daarbij werd het interieur volledig vernieuwd. Immers voorafgaand aan de werken werden in het interieur geen waardevolle elementen vastgesteld. Het metselwerk van de oude kopgevel die in de loop der jaren (fase 1918-1932) werd opgenomen in de weer nieuwe uitbreiding, werd wel volledig in het zicht gehouden. Ook de datumsteen werd behouden. Het karakter van de koergevel werd behouden door het herstellen van de luiken en ankers en het behouden van de raamopeningen. De tot dan gefragmenteerde achtergevel, samengesteld in verschillende (ver)bouwfases kreeg een hedendaagse uitstraling. Met een volledige glazen wand werd er opnieuw een geheel van gemaakt, en werd de nadruk gelegd op het monumentaal dakvlak. Plaatselijk werd dit dakvlak doorbroken met nieuwe openingen en inliggende dakterrassen.



3. INVENTARISATIE VAN DE ERFGOEDELEMENTEN

3.1. Opmetingsplannen

De volledige bebouwing werd in 2010 in detail opgemeten als basis voor de renovatie die in 2012 werd opgeleverd. De plannen van deze opmeting worden toegevoegd in bijlage.

Zie bijlage 8.04: Opmetingsplannen

Zie bijlage 8.02: Fofosurvey

3.2. Inventaris exterieur

De woning betreft een typisch boerenburgerhuis van twee bouwlagen onder een zadeldak. De gevels werden opgetrokken in roodbruin metselwerk in kruisverband en gevoegd door middel van een kalkmortel. De voorgevel is symmetrisch opgebouwd en bestaat uit vijf traveeën. Er is nog één gevelanker aanwezig. De eerste lagen zijn gecementeerd (plint). De bovenste lagen zijn hermetseled in een gerecupereerde steen bij het vernieuwen van het dak. Het zadeldak is aangezet op springkepers en kent daardoor een geknikte dakvoet. De kroonlijst is opgebouwd op zichtbaar gebleven gootklossen waarop een planken bebording geplaatst is. Net als vroeger hangt hieraan een gootplank met hanggoot. De ramen van het gelijkvloers zijn voorzien van een gecementeerde omlijsting en een stenen dorpel (sierbeton). Op de verdieping zijn er geen omlijstingen, de ramen zijn voorzien van een segmentboogvormige rollaag. De dorpels zijn gecementeerd. Boven de deur bevindt zich eveneens een gesegmenteerde rollaag. Boven de deur is het embleem van het Lemke, oftewel het Lam Gods, nog aanwezig. Het schrijnwerk is uitgevoerd in hout en wit geschilderd. De ramen kennen allen dezelfde verdeling: twee opengaande delen met een bovenlicht. De houten ramen zijn nog origineel en zijn dicht gemastiekt. De achtergevel is opgetrokken uit hetzelfde metselwerk, ditmaal wit geschilderd. De originele raamopeningen zijn behouden, te herkennen aan de rollagen en de houten lateien. Enkel ter hoogte van de leefruimte is er een groter raam toegevoegd. Aan de achtergevel zijn meerdere gevelankers bewaard gebleven. Het dak is bedekt met rode dakpannen en voorzien van een regenafvoer in zink, aangesloten op gietijzeren stampijpen. De voorzijde van het gebouw, grenzend aan het plein, is verhard door middel van hardstenen platen die grenzen aan de klinkers. (foto 1-6)

Aan de rechterzijde van de woning bevindt zich aansluitend het poortgebouw. Centraal bevindt zich de vroegere rondboogpoort die in 2012 terug is open gemaakt. De opening van de later toegevoegde poort is eveneens behouden en voorzien van een schrijnwerk in zwart aluminium. De stalen rail van de vroegere poort is nog steeds aanwezig. Aan de achterzijde is deze opening eveneens van een schrijnwerk voorzien. De linkerzijde van het poortgebouw doet dienst als woning, de rechterzijde als bedrijfsgebouw. Het metselwerk en de dakopbouw zijn gelijkaardig aan het woonhuis. (foto 7-8)

Via de rondboogpoort is er een doorgang naar de binnenkoer, aangelegd in beton en grind. Aan de linkerzijde van de doorgang is het originele metselwerk behouden (opnieuw gevoegd) en zijn er enkele restanten van een houten vakwerk in het metselwerk zichtbaar. De rechterzijde is een witgekalkte muur. Aan beide zijdes zijn de vroegere raamopeningen en toegangen ingevuld met zwart schrijnwerk in aluminium. De houten balkenlaag is origineel en zichtbaar, evenals de oude trechter waardoor het gedroogd gerst van de droogzolder geladen kon worden. (foto 8-9)

In de binnenkoer is het open karakter van de open schuur die aansluit op het poortgebouw behouden: een vliesgevel in aluminium geeft uit op de koer. Deze zijde van het poortgebouw is eveneens opnieuw witgeschilderd, waardoor dit een geheel vormt met de achterzijde van de woning. (foto 10-11)

De binnenkoer wordt aan drie zijdes omringd door bebouwing: het woonhuis en poortgebouw aan de voorzijde, de 'open' schuur aan de rechterzijde en de stallen achteraan. De linkerzijde wordt afgesloten van de burens door een muur in metselwerk. Deze is reeds hersteld en in goede staat. De koer is aangelegd met grote betonnen platen omrand met grind. Structureel is er beperkt groen ingeplant met centraal een notelaar (*Jugans Regia*). Een kleine beukenhaag (*fagus sylvatica*) zorgt voor de scheiding tussen het privaat gedeelte van woning met dienstgebouw en de toegangen tot de stallen. (foto 10-15)

De stallen aan de achterzijde van het terrein zijn getransformeerd tot woonentiteiten. Daarbij zijn de bestaande openingen aan de koerzijde integraal behouden. De muren in metselwerk zijn witgeschilderd en bezitten nog de oorspronkelijke muurankers. Het schrijnwerk van de kleine stalraampjes is uitgevoerd in aluminium in een zwarte kleur, met een verdeling naar vroeger model. De luiken en toegangspoortjes zijn eveneens terug geplaatst in eik. Het dak is volledig vernieuwd op dezelfde manier als het dak van het woonhuis en dienstgebouw. Het dak, bedekt met dezelfde oranje-rode holle vlaamse pan, als deze gebruikt op de woning, heeft een grote oversteek op de koergevel en steunt er op af via eiken houten schoren, ingewerkt in de muren. Tussen de woonentiteiten bevindt zich een doorgang naar het achtergebied. Deze doorgang was voorheen ook op de verdieping open en gaf toegang tot de vroegere hoozolders. Thans is deze gevel op de verdieping, en het plafond van de doorgang dichtgezet met een zwarte beplating in steenvezel. Aan de rechterzijde is er eveneens een doorgang naar de parkeerplaats in halfverharding horende bij de woonentiteiten. Deze doorgang wordt gevormd door een tweede recent opgetrokken buitengevel aan het uiteinde van de voormalige schuur. De buitengevel aan de parkeerplaats in metselwerk is deels origineel en deels vernieuwd. Aan de achterzijde van de stallen loopt het dak lager door tot op één bouwlaag en zijn er nieuwe dakkapellen in zwart aluminium geplaatst op de verdieping. De achtergevel bestaat volledig uit een buitenschrijnwerk, eveneens uitgevoerd in zwart aluminium, ingevuld met glas en zwart gekleurd glas. De voorheen erg gefragmenteerde en verbouwde gevel is op die manier opnieuw geuniformiseerd tot één aaneengesloten geheel. Elke woonentiteit bezit een tuintje afgescheiden door middel van schapenhekkens. De tuintjes kijken uit op een collectief groen met aangeplante hoogstam kersenbomen. Het achterliggende terrein is oorspronkelijk ontwikkeld als 'wonen in de boomgaard', vandaag is dit slechts in beperkte mate aanwezig. (foto 13-20)

Zie bijlage 8.02: Fotosurvey

3.3. Inventaris interieur

Woning

De woning betreft tegenwoordig de volledige originele woning en een gelijkvloers gedeelte van het poortgebouw, namelijk de zone links van de poort. De originele voordeur geeft uit op een hal met aan weerszijden kamers. Zowel de vloer als de aanzet van de wanden is bekleed met granito. Het overige gedeelte van de wanden is gepleisterd en witgeschilderd. Het plafond bestaat uit houten troggewelven die eveneens gepleisterd en geschilderd zijn. De houten binnendeuren zijn nog origineel, eveneens geschilderd (foto 21-22). Aan het uiteinde van de hal bevindt zich de toegang tot de kelder. De kelder is bereikbaar via een originele dubbele klampdeur in eiken en een houten trap. De dorpel in natuursteen is nog origineel. Het betreft een kelder gevormd door een rondgewelf in baksteen en vervolgens gekalkt. De vloer wordt gevormd door kasseien. Er bevinden zich twee luiken gericht naar de binnenkoer (foto 23-24).

Aan de linkerzijde van de hal bevinden zich twee ruimtes: een kamer en opkamer. De vroegere vloer in rode tegels is er bedekt door een laminaat. De wanden zijn allen gepleisterd (foto 25). Aan de rechterzijde van de hal bevindt zich de leefruimte. Het voorste gedeelte is voorzien van een plankenvloer en een plafond in troggewelven, beide origineel. De opening naar deze ruimte is vermoedelijk later toegevoegd

en wordt gesteund door eiken balken. Het achterste deel van de leefruimte bezit een vloer in granito. Een vroeger kelderluik tekent zich af in de granito. De originele binnendeuren zijn allen in hout en witgeschilderd. De schouw is niet meer in gebruik, de houten omkasting en inbouwkast is bewaard gebleven en blauw geschilderd (foto 26-29). In het gedeelte van het poortgebouw bevindt zich de (bij)keuken, de badkamer/toilet en een extra ruimte die momenteel dienstdoet als berging/wasplaats. Beiden zijn voorzien van een tegelvloer (foto 30) in hardsteen. Deze vloer werd geplaatst tijdens de vorige renovatie.

In het verlengde van de hal bevindt zich een steile houten trap, bereikbaar via de opkamer en leefruimte, die uitgaat op de verdieping. De verdieping en zolder werden nog niet gerenoveerd. De verdiepingsvloer is afgewerkt met getamponeerde houten planken. De leidingen naar het gelijkvloers lopen over deze planken. De wanden zijn plaatselijk behangen, voornamelijk gepleisterd. Er bevinden zich houten binnendeuren, vermoedelijk geplaatst bij de verhoging van het woonhuis in 1915. Het plafond wordt plaatselijk opnieuw gevormd door gepleisterde troggewelven (foto 31-35). De zolder bezit eveneens een plankenvloer. De twee originele houten spanten zijn behouden, maar kent geen ondersteunende functie meer. Een nieuw stalen spant vervangt er de vroegere houten opzetstukken die op de oude spanten werden getimmerd en vormt de dragende constructie voor het nieuwe dak (foto 36). De oude spanten raakten in onbruik bij de verhoging van het woonhuis in 1915. De spantbenen, hanebalk en korbelen tekenen zich nog af in de muren op de verdieping. De oude spanten, die weliswaar niet reiken tot in het verhoogde dakvlak, zijn ook op zolder nog aanwezig.

Dienstgebouw

Het rechtergedeelte van het poortgebouw en de achterliggende schuur doen vandaag dienst als multifunctionele ruimte. Beiden zijn volledig gerenoveerd. Er werd een nieuwe sanitaire blok centraal toegevoegd. De metselwerk wanden van het poortgebouw zijn grotendeels behouden, plaatselijk opnieuw ingevoegd. Het gelijkvloers is voorzien van een gepolierde betonvloer. De nieuwe deuropeningen zijn afgewerkt door zwarte kaders in staal. In de vroegere schuur werd een toog en keuken geplaatst. De draagconstructie in zwarte stalen profielen is zichtbaar. Het plafond is afgewerkt door middel van gipskarton. (foto 37-41)

De trap naar de verdieping is in zwart staal uitgevoerd. De verdieping is voorzien van een recente houten plankenvloer. Het oude metselwerk van de zijwanden is behouden en zichtbaar, de overige wanden zijn gepleisterd. De originele houten spanten zijn behouden en bevinden zich in het zicht. Overheen de oude spanten liggen nieuwe eiken gordingen. (foto 42-46)

Woonentiteiten in vroegere stallen

De woonentiteiten in de vroegere stallen zijn hedendaags ingevuld en ingericht. De grote geleding van de stalling is behouden. Zo is de verdeling van de entiteiten nog de oude verdeling. En is ook de vroegere achtergevel, die na het lager doortrekken van het dak binnen kwam te staan, nog zichtbaar. Plaatselijk is het metselwerk nog zichtbaar. In een van de woonentiteiten bevindt zich de steen met het opschrift '1918'. (foto 47-51)

Zie bijlage B.02: Fotosurvey

3.4. Diagnosenota

Exterieur woning en poortgebouw:

- Het metselwerk en het voegwerk zijn in redelijke staat, het voegwerk komt plaatselijk los en enkele stenen zijn beschadigd. Plaatselijk bevindt er zich cementsluis op de voorgevel. De gerecupereerde stenen onder de dakvoet zijn nog vuil en vertonen kalkresten.
- De gecementeerde plint is vervuild en aan de voordeur tekent zich een herstelling af. Mogelijks zaten op deze posities voorheen oude neuten.
- Het originele buitenschrijnwerk is in erg matige staat: de houtstructuur is met meerdere verflagen bedekt, maar de verf bladert af. Er bevindt zich nog enkel glas in het originele buitenschrijnwerk. De ramen gaan niet meer open en zijn dicht gemastiekt omwille van waterinfiltratie via het schrijnwerk. De gecementeerde omlijstingen zijn plaatselijk vervuild en verweerd. Het vernieuwde schrijnwerk in aluminium in de achtergevel en de voorgevel van het poortgebouw zijn in zeer goede staat.
- De gecementeerde dorpels zijn plaatselijk beschadigd.
- De voordeur klemt, de scharnieren zijn niet meer in goede staat. Daarnaast bladert de verf los.
- Het dak is volledig vernieuwd en in zeer goede staat. Hetzelfde geldt voor de regenwaterafvoer.
- De muurankers zijn reeds behandeld.
- De houten balkenlaag in de doorgang van het poortgebouw is constructief in orde. Het hout bevindt zich in een goede staat.

Exterieur woonentiteiten in oude stallen en dienstgebouw rechts

- Het metselwerk en het voegwerk zijn in goede staat. Enkel het metselwerk en het voegwerk van de rechterzijgevel (grenzend aan de parking en de burelen) is in mindere staat.
- Het buitenschrijnwerk is overal recent vervangen en in zeer goede staat. Hetzelfde geldt voor de beluiking.
- Het dak is volledig vernieuwd en in zeer goede staat. Hetzelfde geldt voor de regenwaterafvoeren.
- De muurankers zijn reeds behandeld.

Interieur woning

- De dorpel in natuursteen aan de toegang van de kelder is beschadigd.
- De houten keldertrap is constructief in orde, maar het hout is niet onderhouden.
- De luiken in de kelder zijn niet degelijk afgesloten.
- De vloer in granito in de hal en de leefruimte is plaatselijk beschadigd.
- De troggewelven in de leefruimte zijn plaatselijk beschadigd.
- De houten binnendeuren zijn erg laag, bovendien zijn de scharnieren aan vervanging toe.
- De kasseien in de kelder zijn plaatselijk erg vervuild en verzakt.
- Het pleisterwerk aan het gewelf komt plaatselijk los.
- De trap naar de verdieping is niet veilig.
- De plankenvloer op de verdieping ligt ongelijk en is in een slechte staat. Het is onduidelijk in welke staat de houten balken in de vloeren zich bevinden.
- Op de verdieping komt het behangpapier en het pleisterwerk los. Plaatselijk zijn er grotere scheuren zichtbaar in het metselwerk.
- De troggewelven op de verdieping zijn zwaar beschadigd en dienen ondersteund te worden. Plaatselijk zijn deze erg doorgezakt en/of gebroken. De zoldervloer bevindt zich dan ook in slechte staat. Deze is stabiliteitstechnisch niet in orde.
- De ramen kunnen niet open, waardoor de woning onvoldoende verlucht kan worden. Dit kan enkel via het nieuw geplaatste schrijnwerk.

Interieur poortgebouw & schuur:

- Het interieur van het poortgebouw en de oude schuur is volledig vernieuwd en dan ook in zeer goede staat.
- Plaatselijk zijn de zichtbare wanden in metselwerk in mindere staat. Het voegwerk is er oneffen en is plaatselijk losgekomen.
- In de rechter zijgevel van de woning, waarop het poortgebouw aansluit, is een barst op te merken in de muur dewelke trapsgewijs het metselwerk volgt. Deze barst zit ter hoogte van de verdieping van de nog niet gerenoveerde woning. Vermoedelijk is het metselwerk te zwak om de spatkrachten in het dak op te vangen.

Interieur woonentiteiten in oude stallen:

- Het interieur van de woningen is volledig nieuw en ingericht naar hedendaagse comforteisen. De inrichting is dan ook in zeer goede staat.

Zie bijlage 8.02: Fotosurvey

4. BESCHRIJVING VAN DE ERFGOEDWAARDEN

4.1. Historische en architectuurhistorische waarde

Het Lemke kent een belangrijke architectuurhistorische waarde als typologisch gebouw in een oude, vrij gave dorpskern. Enerzijds is het 18^{de}-eeuwse woonhuis een typisch voorbeeld van een boerenburgerhuis van vijf traveeën onder een zadeldak. De originele opbouw van de gevel is behouden, net als het schrijnwerk en de gedateerde gevelsteen met de voorstelling van het Lam Gods. Enkele van de muurankers zijn eveneens bewaard gebleven. Anderzijds is er het typische poortgebouw met korfboogpoort en bijhorende dienstgebouwen. De originele doorgang is terug hersteld door het openmaken van de vroegere poort, waardoor de typologie terug in ere is hersteld.

4.2. Sociaal-culturele waarde

Het Lemke is gelegen aan de Bergerkampstraat en in de onmiddellijke nabijheid van de Sint-Pieterskerk, centraal binnen de oude dorpskern van Elen. Elen ontwikkelde als een typisch Maasdorp: de Bergerkampstraat en de Kerkstraat, beiden evenwijdig aan de oude Maasbedding, vormden de eerste straten. De vruchtbare grond van de Maasvallei maakte Elen tot een agrarisch dorp. De bebouwing langs deze straten is dan ook voornamelijk traditioneel. Het beeld wordt hoofdzakelijk bepaald door langgestrekte hoeves. De oude kern is sinds 2004 erkend als beschermd dorpsgezicht omwille van haar historische en sociaal-culturele waarde. In de geschiedenis van Elen nam deze hoeve steeds een voorname plaats in, als hoeve, maar ook als handelspand en zelfs een periode als schepenbank.

5. VISIE OP TOEKOMSTIG BEHEER

Bij het toekomstig beheer van het Lemke is de globale restauratie van de erfgoedwaarden van de site elementair, zodat de site gevrijwaard is voor de toekomst. De volgende uitgangspunten zijn hierbij van belang:

- Respect voor de originele geleding in grondplan en opstand.
- Respect voor de originele stijl en vorm van het monument en de volledige site.
- Respect voor de sobere en eerlijke bouwmaterialen (baksteen, houtwerk, ...) toegepast in een weinig geornamenteerd geheel.

De concrete richtlijnen hiervoor worden als beheersmaatregelen opgenomen in het volgend hoofdstuk. Deze richtlijnen worden opgenomen en dienen als basis voor de verdere renovatie en het daaropvolgend onderhoud van het gebouw.

Daarnaast is een degelijk onderhoud van de site van groot belang. Om de erfgoedwaarden te behouden en de resterende originele materialen te bewaren, is het voornamelijk dat het monument ook na de restauratie voldoende onderhouden wordt. Daarbij is het van belang dat de originele woning op de site, die bij eerdere renovatiewerken werd overgeslagen, ook een globale restauratie kan ondergaan, zodat deze gevrijwaard is voor de toekomst, aangepast aan de hedendaagse comforteisen en vervolgens onderhouden kan worden.

6. OPSOMMING VAN DE WERKZAAMHEDEN

In de volgende paragraaf wordt er een globaal beeld geschetst van de noodzakelijke werkzaamheden. De werken worden opgesplitst in dringende instandhoudingswerken, eenmalige werken en onderhoudswerken. De geplande werken worden in detail vermeld in de bijgevoegde tabel met beheersmaatregelen.

Zie bijlage 8.05 Tabel beheersmaatregelen

6.1. Dringende instandhoudingswerken.

In afwachting van een goedgekeurd restauratiedossier dringen een aantal problemen zich op. Deze problemen dienen op korte termijn aangepakt te worden om beschadiging of achteruitgang van het gebouw te voorkomen. Deze dringende instandhoudingswerken hebben voornamelijk betrekking op de zoldervloer van het woonhuis. De troggewelven zijn plaatselijk erg doorgezakt en hebben nood aan ondersteuning. De stabiliteit van deze vloer dient gecontroleerd te worden en waar nodig (tijdelijk) verstevigd. Daarnaast zijn er enkele scheuren merkbaar aan de binnenzijde van de achtergevel, eveneens op de verdieping. Ook hier dient de oorzaak van deze scheuren onderzocht te worden en dienen de nodige maatregelen ondernomen te worden om de stabiliteit van de wand te verzekeren.

6.2. Restauratie: eenmalige werken.

Voor de site van het Lemke zijn er eveneens een aantal eenmalige restauratiewerken vooropgesteld. Deze hebben als doel het monument terug in ere te herstellen en te vrijwaren voor de toekomst.

Buitenschrijnwerk woning:

In de gevels van de woning is het origineel schrijnwerk in hout behouden. Dit schrijnwerk is voorzien van enkel glas. Het hout is rot en de verf komt los. Momenteel is er een epoxyverf aangebracht die de waterdichtheid garandeert. Het originele schrijnwerk dient vervangen te worden naar een gelijkaardig model met overeenstemmende verdeling, ditmaal voorzien van dubbel glas. De voordeur is aan restauratie toe: de talrijke verflagen dienen verwijderd en afgeschuurd te worden om het vervolgens terug wit te schilderen. Onder in de deur moet een nieuwe benedenregel ingepast worden, en met de deur haaks beëindigd te worden. In dat nieuw inzetstuk, wordt best een tochtborstel voorzien. Het hang- en sluitwerk moet vernieuwd worden.

De gecementeerde dorpels worden plaatselijk hersteld. Aan de rails van de vroegere poort in de voorgevel kan een nieuwe schuifpoort in eik opgehangen worden.

Gevels:

De voorgevel van de woning en het aangrenzend poortgebouw dient gereinigd en hervoegd te worden, om een egaal gevelbeeld te bereiken. Momenteel steken de bovenste lagen metselwerk af ten opzichte van het overige metselwerk. De gerecupereerde stenen zijn er plaatselijk nog erg vuil waardoor deze lichter kleuren. Mogelijks dienen deze plaatselijk gepatineerd te worden. De plint dient opnieuw gecementeerd te worden. De achtergevel van de woning is momenteel witgeschilderd, maar is nog niet voldoende hersteld. Beschadigde stenen dienen plaatselijk hersteld of vervangen te worden en de wand dient opnieuw gevoegd te worden. Hetzelfde geldt voor de binnenzijde van de muur. Op de verdieping zijn verschillende barsten waarneembaar, wat een verzwakt metselwerk doet vermoeden. Dit metselwerk dient bijkomend gewapend te worden en bijkomend zullen er dwarse muurankers geplaatst moeten worden om de vloeren opnieuw stevig te ankeren in het verstevigd metselwerk. De rechterzijgevel van het gebouw, grenzend aan de parkeerplaats, dient gereinigd en opnieuw gevoegd te worden. Het

voegenwerk ontbreekt hier op veel plaatsen, waardoor de legmortels zwaarder belast worden en het metselwerk sneller degradeert. Het metselwerk dient vol gevoegd te worden.

Interieur woning:

De vloer in granito in de leefruimte en de hal is plaatselijk beschadigd. Aangezien het herstellen van deze vloer onmogelijk is, wordt de vloer best vernieuwd in hetzelfde materiaal. Deze vloer draagt namelijk bij tot het karakter van de woning. De houten vloer in de voorkamer ligt vermoedelijk op balken op volle grond, deze dient voorzien te worden van een degelijke ondervloer en isolatie. De binnendeuren op het gelijkvloers worden bij voorkeur gerestaureerd. Het hout wordt afgeschuurd en behandeld, het hang- en sluitwerk wordt ontroest en behandeld tegen roest waar mogelijk. Plaatselijk zullen de scharnieren vervangen te worden naar origineel model. De originele dubbele klampdeur naar de kelder is ouder en wordt als origineel relict best gerestaureerd. De kozijnen dienen bijgewerkt te worden, de scharnieren vervangen en het hout afgebeten, geschuurd en al dan niet herschilderd. Op de verdieping zullen de tussenwanden plaatselijk verwijderd worden. De binnendeuren worden best vervangen. Waar behouden, wordt de afwerking verwijderd. Oud behang, verf- en pleisterlagen worden verwijderd. Het metselwerk dient gecontroleerd te worden. Voegen en barsten worden waar nodig plaatselijk hersteld met RVS-nieten die in de voegen worden geplaatst. Op de zolder dient het metselwerk van de kopse gevels hersteld en opnieuw gevoegd te worden. De gevels dienen met voldoende ankers vastgezet te worden in de dwarse muren en houten vloeren.

Houten vloeren:

De houten verdiepingsvloer wordt hersteld en vernieuwd waar nodig. De planken worden gedemonteerd zodat de onderliggende structuur onderzocht kan worden. Verweerde balken worden vervangen, anderen worden plaatselijk hersteld en/of verstevigd. Tussen de houten balken wordt een akoestische isolatie voorzien. Overheen de kinderbalken wordt een nieuw vloerbeschot en daarop een nieuwe beplanking verlijmd en vernageld. Er wordt ruimte voorzien voor de opbouw van technieken. De houten vloeren sluiten met een houten plint aan op de wanden. Wanneer de vloer stabiliteitstechnisch hersteld is, kunnen onderliggende troggewelven plaatselijk hersteld en opnieuw gepleisterd worden. Deze werkwijze gaat uit van een maximaal behoud van de onderliggende troggewelven. Het volledige houtwerk wordt curatief en preventief behandeld eens de vloer open ligt en hersteld is.

De troggewelven van de zoldervloer zijn in zeer slechte staat. Deze vloer zal integraal aanpakt worden en herlegd worden. De moerbalken blijven behouden en worden plaatselijk hersteld. De balkkoppen zullen waar nodig in de gevels polymeerchemisch hersteld worden. Het volledige houtwerk wordt curatief en preventief behandeld.

Trap van de woning:

De houten trap is in redelijke staat, maar te steil waardoor het betreden van de trap gevaarlijk is. Er dient een nieuwe trap geplaatst te worden naar hedendaagse eisen betreffende veiligheid en comfort. De bestaande geleding dient evenwel behouden te blijven.

Kelder van de woning:

De dorpel naar de kelder is beschadigd en dient herplaatst te worden. De keldertrap dient geschuurd en behandeld te worden. De kasseien zijn plaatselijk erg vervuild en worden best vervangen. Het pleisterwerk van het gewelf wordt best verwijderd zodat het metselwerk gereinigd en opnieuw gevoegd kan worden. Beschadigde stenen dienen plaatselijk hersteld of vervangen te worden. Omdat de kelder een hoge vochtbelasting kent worden het bakstenen gewelf en de muren best niet opnieuw gepleisterd. Het metselwerk kan op die manier vrij ademen en drogen. De kelderluiken worden best afgedekt door tralie-

of roosterwerk met gaas, zodat de verluchting gegarandeerd blijft, maar ongedierte geweerd wordt. Om dit aan het zicht te onttrekken wordt dit best zwart geschilderd.

Metselwerkwallen in poortgebouw:

In het poortgebouw en bijhorende schuur zijn enkele wallen in metselwerk zichtbaar. Plaatselijk is het metselwerk reeds gereinigd en opnieuw gevoegd gedurende de vorige renovatie. Voor enkele wallen is dit niet het geval, namelijk beide kopse gevels en de rechter- en linkerwand in de grote zaal. Dit voegwerk is nog in een behoorlijke staat, maar zal in de toekomst nog herdaan moeten worden om de stabiliteit van het metselwerkgeheel te blijven garanderen.

Technieken:

De technieken moeten in de woning uitgebreid worden. Deze worden zoveel als mogelijk ingewerkt, met behoud van de troggewellen.

Verbindingsvolume:

Het is mogelijk om het woonhuis uit te breiden door middel van een volume van één bouwlaag, ingeplant aan de linkerzijde van het terrein (in de binnenkoer). Het dak van dit volume, op de plaats van de vroegere verbinding kan een oplossing bieden aan installaties voor alternatieve energiewinning.

Aanleg:

De hardstenen platen aan de voorzijde van de woning zijn vervuild en plaatselijk beschadigd. Deze worden best hersteld en herlegd. Bij het herleggen van de plavuizen kan een afwatering mee ingebouwd worden. De toegang tot de woning ligt op hetzelfde peil als de woning. Waterproblemen op het plein kunnen anders nefast zijn voor de gelijkvloerse verdieping en kelder van de woning. Deze zone aan de voorgevel hoort niet tot de afbakening van dit beheersplan. De doorgang door de poort en de binnenkoer zijn tijdens de vorige renovatie heraangelegd en in goede staat.

6.3. Onderhoudswerken

Naast de eenmalige werken, zijn er ook enkele werken die herhaald dienen te worden om een degelijk onderhoud van het gebouw te garanderen. Dit geldt zowel voor de woning en het poortgebouw, als de woningen in de achterliggende schuren. Om het exterieur te behouden dienen gevel, dak en buitenschrijnwerk onderhouden te worden. In het interieur zijn voornamelijk de wallen, de vloeren en het binnenschrijnwerk van belang. In de tabel in bijlage worden de onderhoudswerken in detail opgesomd.

7. OPVOLGING EN EVALUATIE

De eenmalige werken, zoals in detail besproken in het vorige hoofdstuk, zullen in één geheel worden uitgevoerd. Vervolgens zal er een onderhoudsperspectief uitgeschreven worden op basis van de voorgestelde onderhoudsmaatregelen. Alle maatregelen werden in detail opgesomd in bijgevoegde tabel met beheersmaatregelen.

8. BIJLAGEN

Bijlagen	Niet van toepassing (niet bijgevoegd)	Bijgevoegd
Perimeter van gebied waarvoor beheersplan wordt opgemaakt (met schaal en N-pijl)		Bijlage 8.01 Kadastrale aanduiding
Lijst van handelingen waarvan de uitvoering vrijgesteld zal zijn van toelating		Bijlage 8.05 Tabel beheersmaatregelen
Lijst van ZEN-erfgoed met aanduiding op kaart	X	
Lijst van open erfgoed met aanduiding op kaart	X	
Lijst van ontsluitingswerken voor open erfgoed die in aanmerking komen voor een premie met aanduiding op kaart	X	
Lijst van werken aan bomen en struiken waarvoor toelating nodig is	X	
Lijst van cultuurgoederen die in aanmerking komen voor een premie	X	
Lijst van premierechtigde werken aan een orgel dat dateert van na WO1	X	
Lijst van handelingen waarvoor CBS niet kan oordelen dat ze van die aard zijn om wezenlijke eigenschappen van een DG/SG te verstoren	X	
Extra bijlage (bvb. foto's, ...)		Bijlage 8.02 Koninklijk besluit Bijlage 8.03 Foto-survey Bijlage 8.04 Opmetingsplannen

BIJLAGE 8.01

KADASTRALE AANDUIDING - AFBAKENING BEHEERSPLAN

De opmaak van het beheersplan omvat het als monument beschermd pand op kadastrale nummers 1150l, 1152k en 1148c2.



		Eenmalig	Tengkerend	Vrijstelling toelating	Fortair verrekend
Bijlage 8.05.:	Beheersmaatregelen				
Beheersplan:	Hoeve Het Lemke				
Aanvrager:	Lemke BVBA, Prinsenhoflaan 12, 3680 Maasmechelen				
Ontwerper:	Architectuur Depot cvba, Langstraat 76, 3630 Maasmechelen				
OPSOMMING VAN DE WERKZAAMHEDEN					
Bouwdeel	Aard der werken				
Algemeen	Stabiliteitswerken (dringend instandhoudingswerk)	X			
Buitenschrijnwerk woning	Vervangen buitenschrijnwerk (cf. origineel model)	X			
	Restauratie voordeur; afschuren & schilderen	X			
	Nieuw hang- en sluitwerk voordeur	X			
	Plaatselijk herstel gecementeerde dorpels	X			
	Onderhoud buitenschrijnwerk*		1/5j	X	
Gavels	Reiniging metselwerk	X			
	Plaatselijk herstellen metselwerk	X			
	Hervoeogen metselwerk	X			
	Cementeren plint	X			
	Bijkomend wapenen metselwerk & muurankers (achtergevel)	X			
	Herstellen van metselwerk in rechterzijgevel	X			
	Ontroesten en behandelen van muurankers*		1/10j	X	
	Schilderen gavels*		1/10j	X	
Kelder woning	Verwijderen van kalklagen op gewelf	X			
	Plaatselijk herstellen en reinigen metselwerk en voegwerk	X			
	Vervangen van kasseien	X			
	Herstellen dorpel	X			
	Trap schuren & behandelen	X			
	Traliewerk kelderluiken	X			
Interieur woning	Vervangen van granito vloer (gelijkvloers)	X			
	Ondervloer & isolatie onder vloer leefruimte	X			
	Vervangen bestaande trap (cf. bestaande geloding)	X			
	Restauratie kelderdeur	X			
	Onderhoud binnenschrijnwerk*		1/10j	X	
	Schilderen van wanden, trappen*		1/10j	X	
	Verwijderen schilder- & behanglagen (verdieping)	X			
	Pleisteren wanden (verdieping)	X			
	Plaatsen van nieuw binnenschrijnwerk	X			
	Herstellen metselwerk (RVS-nieten & voegen)	X			
Houten vloeren woning	Curatief-preventieve behandeling van bestaande en nieuwe houten constructies	X			
	Plaatselijke polymeerchemische herstellingen	X			
	Vervangen verwoorde balken	X			
	Plaatselijk herstellen en/of verstevigen balken	X			
	Plaatselijk herstellen troggewelven	X			
	Akoestisch isoleren houten vloer	X			
	Verwijderen houten planken	X			
	Plaatsen van vloerbeschoot overheen bestaande houtconstructies, inclusief invullen	X			
	Plaatsen van nieuwe plankenvloeren overheen nieuw vloerbeschoot	X			
	Onderhoud houten vloeren: oliën*		1/5j	X	
Daken	Onderhoud gaten en regenafvoeren*		2j	X	
	Nazicht spanten en houten constructies*		1/5j	X	
Technieken woning	Uitbreiding bestaande technieken	X			
	Onderhoud technische installaties*		1j	X	
Interieur poortgebouw	Reiniging metselwerk	X		X	
	Hervoeogen metselwerk	X		X	
	Onderhoud binnenschrijnwerk*		1/10j		
	Schilderen van wanden, trappen*		1/10j	X	
	Onderhoud houten vloeren: oliën*		1/5j	X	

* Omschrijving vrijgestelde werken

Onderhoud buitenschrijnwerk	Ter preventie dienen condensgootjes en gantjes regelmatig vrijgemaakt worden, zodat het water gemakkelijk kan afvloeien en het buitenschrijnwerk zuiver gehouden wordt. De afwerkingslaag dient regelmatig geïnspecteerd te worden en waar nodig bijgewerkt. Wanneer de afwerkingslaag sterk aangetast is, worden alle lagen verwijderd, ontvet met ammoniakaal water of gelijkwaardig, voorzien van een fixerend grondlaag en na droging goed geschuurd en ontstof. Het laksysteem beantwoordt aan de bepalingen van tabel 35 van TV 249 en wordt uitgevoerd volgens de bepalingen van § 4, 5 en 6 van voormelde steekkaart. Het hang- en sluitwerk dient regelmatig geolied te worden, wanneer nodig dient het ontroest te worden. De kitvoegen dienen gecontroleerd te worden, waar de luchtdichtheid of waterdichtheid in het gedrang komt kan een nieuwe, gelijkaardige kitvoeg geplaatst worden volgens TV 124. De kleursetting van het goedgekeurd basisdossier wordt gevolgd.	1/5j
Ontroesten en behandelen van muurankers	De aanwezige verflagen dienen verwijderd te worden, om te verhinderen dat roestvorming zich onder een beschadigde verflaag bevindt en om een goede hechting te bekomen. Het geroeste materiaal wordt weggeschraapt en het vrijgekomen materiaaloppervlak gereinigd en ontvet met aangepaste ontvetters of detergents. Het reinigingsproces kan op verschillende manieren uitgevoerd worden (chemische reiniging, straaltechniek, hete lucht, mechanisch) conform de voorschriften. Eventuele roestputten kunnen opgevolg worden met epoxyharsen. Vervolgens worden de onderdelen in een lijvige verf gezet en terug geassembleerd. De kleur van het goedgekeurd basisdossier wordt gevolgd.	1/10j
Schilderen gevels	De muren dienen eerst gereinigd te worden. Afhankelijk van de staat van de gereinigde muren wordt de kalkverf aangebracht op de hechtlaag of rechtstreeks op de gereinigde muren. De verf kan zowel met de borstel als met de rol worden aangebracht in 3 lagen. De laatste laag wordt in elk geval met een grote blokborstel aangebracht. De verf dient binnen de 24 tot 48 uur na het aanbrengen van de grondlaag te worden aangebracht. In geval de muren voldoende vlak blijken te zijn, is een hechtlaag overbodig. De verf wordt onmiddellijk op de muur aangebracht. Bij dit systeem wordt aan de kalkverf een vulstof kwartsmeel toegevoegd.	1/10j
Onderhoud binnenschrijnwerk	Het betreft een verfsysteem geschikt voor houten binnenwerk, op basis van urethaanalkydharsen. Het verfsysteem beantwoordt aan de bepalingen van tabel 35 van TV 249. Het hout wordt eerst afgeschuurd, afgestapt, ontvet en afgewassen met een ammoniakoplossing. De schilderwerken worden per meubel zo veel mogelijk gelijktijdig uitgevoerd, zodat het geheel aan voor- en achterzijde gelijk afgewerkt wordt om kramtrekken te voorkomen. Wachtijden tussen de verschillende afwerklagen worden gerespecteerd.	1/10j
Schilderen van wanden, trappen	Het betreft een ademend verfsysteem voor binnen op basis van acrylharsen in dispersie (waterbasis). De wanden in vochtige lokalen en de verticale opstanden van daktlichten en koepels worden geschilderd met een analoge vochtbestendige, schimmelwerende verf in dezelfde kleur. De verf beschikt over een goedkeuring door het ministerie van volksgezondheid. Na het voorbereiden van de ondergrond worden de vlakken bijgewerkt met watervast plamuur en voorzien van één tussen- en één deklaag tot het bekomen van uitvoeringsgraad II (volgens TV 249). Onder bijwerken met plamuur verstaat men het aanbrengen van plamuur op fouten en gebreken, gevolgd door schuren, afstoffen en het aanbrengen van een extra isolerende tussenlaag op de geplamuurde delen.	1/10j
Onderhoud houten vloeren: oliën	De houten vloeren dienen vijfjaarlijks geolied te worden. Daarbij dienen de vloeren eerst vuil- en stofvrij gemaakt te worden. De toegepaste olie dient afgestemd te worden op de gebruikte houtsoort.	1/5j
Onderhoud goten en regenafvoeren	De regenafvoeren en goten dienen minstens tweejaarlijks gereinigd te worden, bij voorkeur in de lente en de herst, na het vallen van de bladeren. Wanneer er zich bomen in de directe omgeving van het dak bevinden, kan een regelmatigere reiniging nodig zijn. Het aanwezige vuil in de goten dient verwijderd te worden, eventuele bladvangens of bolroosters dienen vrijgemaakt te worden. Het water moet snel kunnen doorstromen, er mag geen water stil blijven staan. Kleine gebreken zoals geschoorde soldaarnaden of kleinere perforaties worden best hersteld. Daarbij dient het oude metaal schoongemaakt en schoongeschaapt te worden tot op het blanke metaal, zodat er een goede hechting ontstaat. De kleur uit het goedgekeurd basisdossier wordt telkens gehandhaafd.	2/j
Nazicht spanten en houten constructies	Al de knooppunten in de spantconstructies worden nagekeken en indien nodig hersteld. Dit betreft het nakijken van de houten pennen, de goten en de houten vernageling. Het hout wordt gecontroleerd op mogelijk aantasting. De controle wordt uitgevoerd met behulp van een houtbeitel of een priem om de resistentie van het hout of de diepte van een eventuele aantasting te kunnen evalueren. Op basis van de controle wordt beslist of verdere onderhoudswerken nodig zijn.	1/5j
Onderhoud technische installaties	De aanwezige technische installaties betreffende verwarming, ventilatie, koeling en sanitair dienen jaarlijks nagekeken te worden door een erkende onderhoudsfirm. Deze zal een onderhoudsrapport opstellen en indien mogelijk de installaties bijregelen.	1/j



12/2/04

**MINISTERIEEL BESLUIT HOUDENDE
BESCHERMING ALS MONUMENT, STADS- OF DORPSGEZICHT**

**DE VLAAMSE MINISTER VAN BINNENLANDSE AANGELEGENHEDEN,
CULTUUR, JEUGD EN AMBTENARENZAKEN,**

Gelet op het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten, gewijzigd bij decreten van 22 februari 1995 en 8 december 1998;

Gelet op de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, gewijzigd bij bijzondere wet van 8 augustus 1988, inzonderheid artikel 6, § 1, I, 7 ;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 10 juni 2003 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse regering, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 29 augustus 2003;

Gelet op het ministerieel besluit van 10 februari 2003 houdende ontwerp van lijst van voor bescherming vatbare monumenten, stads- en dorpsgezichten;

Gelet op het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen van 06 november 2003,

BESLUIT :

Artikel 1. Wordt beschermd, overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 3 maart 1976, gewijzigd bij decreten van 22 februari 1995 en 8 december 1998:

Wegens de historische, historische meer bepaald architectuurhistorische, sociaal-culturele en volkskundige waarde:

- als monument:

St.-Pieterskerk, kerkhof en ommuring, gelegen te
Dilsen-Stokkem (Elen), Bergerkampstraat ; Kerkstraat ;
bekend ten kadaster:

Dilsen-Stokkem, 3e afdeling, sectie B, perceelnummer(s) 1230C, 1231A.

Wegens de historische, historische meer bepaald architectuurhistorische en sociaal-culturele waarde:

- als monument:

pastorij en omgeving, gelegen te
Dilsen-Stokkem (Elen), Langstraat 51;

bekend ten kadaster:

Dilsen-Stokkem, 3e afdeling, sectie B, perceelnummer(s) 1206B.

Wegens de historische, historische meer bepaald architectuurhistorische en sociaal-culturele waarde:

- als monument:

voormalige sigarenfabriek Kollmeyer en omgeving, gelegen te
Dilsen-Stokkem (Elen), Langstraat 47;

bekend ten kadaster:

Dilsen-Stokkem, 3e afdeling, sectie B, perceelnummer(s) 1209F.

Wegens de historische, historische meer bepaald architectuurhistorische en industrieel-archeologische waarde:

- als monument:

burgerhuis met aansluitend bedrijfsgebouw, gelegen te
Dilsen-Stokkem (Elen), Kerkstraat 8;

bekend ten kadaster:

Dilsen-Stokkem, 3e afdeling, sectie B, perceelnummer(s) 1251P, 1251R.

Wegens de historische, historische meer bepaald architectuurhistorische en sociaal-culturele waarde:

- als monument:

pand "het Lemke" met poortgeb. en 19e eeuwse stalling, gelegen te
Dilsen-Stokkem (Elen), Bergerkampstraat 18;

bekend ten kadaster:

Dilsen-Stokkem, 3e afdeling, sectie B, perceelnummer(s) 1150K.

Wegens de historische, historische meer bepaald architectuurhistorische en sociaal-culturele waarde:

- als dorpsgezicht:

de omgeving van kerk, pastorie, sigarenfabriek met o.m. de langgestrekte hoeve,
gelegen te

Dilsen-Stokkem (Elen), Bergerkampstraat 1;

bekend ten kadaster:

Dilsen-Stokkem, 3e afdeling, sectie B, perceelnummer(s) 1124X, 1227E.

Art. 2. Het algemeen belang dat de bescherming verantwoordt, wordt door het gezamenlijk voorkomen en de onderlinge samenhang van de volgende intrinsieke waarden gemotiveerd:

Historische waarde van de St.-Pieterskerk:

De St.-Pietersparochie verenigt verschillende historische bouwfase; hoewel de parochie een oude stichting is, bleven er geen concrete sporen bewaard van voor 1644, toen blijkens een ingemetselde gedenksteen onder impuls van Willem van Bocholt een nieuw

kerkgebouw werd opgetrokken tegen de romaanse westtoren. Deze toren werd in 1838 vervangen door een neoklassiek exemplaar, met koepelbekroning.

De beslissende stempel op de huidige verschijningsvorm van het gebouw dateert echter van omstreeks 1880, toen naar het neogotische ontwerp van architect Christiaens een transept en koor werden opgetrokken, waarbij in het bestaande schip spitsbogen werden ingebracht en de westtoren een naaldspitsbekroning kreeg.

Architectuurhistorische waarde van de St.-Pieterskerk:

De kerk, opgetrokken in baksteen onder leien daken, is neogotisch van inslag, maar omvat nog een grotendeels neoklassieke westpartij, gevormd door een brede basis met portaal, mergelstenen (hoek)pilasters en driehoekige frontonbekroning. Het schip, mogelijks het oudst bewaarde gedeelte van de kerk wegens nooit expliciet heropgebouwd sinds 1644, werd aan de neogotische lijn van transept en koor aangepast door de inbreng van spitsboogramen en een houten spitstongewelf met trekankers. De kerk is rijk uitgemonsterd met 17^{de}-eeuws renaissancistisch tot laat-19^{de}-eeuws neogotisch meubilair en attributen.

Volksculturele en sociaal-culturele waarde van de St.-Pieterskerk:

De St.-Pieterskerk is letterlijk en figuurlijk het centrum van Elen. Het pand is van een bijzondere beeldbepalende waarde, de voornaamste bebouwing van het dorp is errond gegroepeerd, op het kerkhof werden de dorpsbewoners begraven en bleef onder meer de grafsteen van de heren van Sipernau bewaard.

Historische, architectuurhistorische en sociaal-culturele waarde van de pastorie:

De pastorie werd blijkens een gerecupereerde gevelsteen in 1784 opgetrokken, maar werd in de 19^{de} eeuw aangepast aan de neoklassieke lijn, tot een sober, gecementeerd gebouw, met rechthoekige muuropeningen in een decoratie cementomlijsting. Samen met de flankerende sigarenfabriek Kollmeyer vormt het gebouw een site met een bijzondere esthetische en beeldbepalende waarde.

Historische en architectuurhistorische waarde van sigarenfabriek Kollmeyer:

De sigarenfabriek is een typisch laat-19^{de}-eeuws dorps ensemble van herenhuis met aansluitend bedrijfsgebouw, het geheel uitgevoerd in een sobere monumentale stijl. Dit is het duidelijkst in het herenhuis, een eenvoudige baksteenbouw, verlevendigd met hoeklisenen, een baksteenfries, een licht geprononceerde middenrisaliet met trapgevelbekroning en horloge in de voorgevel, de zijgevel aan straatzijde met smeedijzeren sierankers en nissen voor een opschrift.

Sociaal-culturele waarde van sigarenfabriek Kollmeyer:

Het geheel getuigt van een voor de tijd en plaats typische, kortstondige en kleinschalige industriële ontwikkelingsfase en vormt een prachtig visueel geheel met het naastliggende pastorijsite.

Historische en architectuurhistorische waarde van burgerhuis en bedrijfsgebouw Kerkstraat 8:

Burgerhuis en bedrijfsgebouw vormen een representatief laat-19de-eeuws dorps ensemble, uitgevoerd in een sobere monumentale stijl. Het burgerhuis is uitgevoerd in baksteen, de façade verlevendigd met lisenen, een middenrisaliet en baksteenfries. Het bedrijfsgebouw is typisch voor de tijd, uitgevoerd in een architecture parlante, met een monumentale laadpoort met platform, een veelheid aan getoogde vensters met metalen roedenverdeling en een klein monumentaal accent onder de vorm van een afgeschuinde hocktravee, bekroond met een trapgeveltje.

Industrieel-archeologische waarde van burgerhuis en bedrijfsgebouw Kerkstraat 8:

Het geheel, beeldbepalend gesitueerd op de straathoek Kerkstraat-Bergerkampstraat, getuigt van een voor de tijd en plaats typische, kortstondige en kleinschalige industriële ontwikkelingsfase, en vormt een prachtig visueel geheel met het tegenoverliggende kerksite.

Historische en architectuurhistorische waarde van het pand "Het Lemke", Bergerkampstraat 18:

Het pand "Het Lemke" is een vroeg 18^{de} eeuws gebouw (cfr. gedateerde gevelsteen 1718 met de voorstelling van het Lam Gods), oorspronkelijk éénlagig, dat in de tweede helft van de 19^{de} eeuw werd aangepast en verhoogd tot een tweelagig typisch boerenburgerhuis van 5 traveeën onder zadeldak. Het aansluitend poortgebouw met korfboogpoort en de witgeschilderde bakstenen dienstgebouwen rond het erf dateren uit dezelfde periode, behalve het linkse, recentere dienstgebouw.

Sociaal-culturele waarde van het pand "Het Lemke", Bergerkampstraat 18:

Een 19^{de} eeuws volume dat determinerend is voor het uitzicht van de oude dorpskern van Elen ten zuiden van de kerk.

Historische, historische meer bepaald architectuurhistorische en sociaal-culturele waarde van de omgeving van de kerk, pastorie en sigarenfabriek met de langgestrekte hoeve Bergerkampstraat 1:

Elen is een typisch Maasdorp met een specifiek nederzettingspatroon. De oudste kern bestaat hier uit twee straten, de Kerk- en de Bergerkampstraat, die parallel lopen met de oude Maasbedding. Ten noorden ervan sluit de Langstraat haaks aan op de Kerkstraat en vormt de verbinding met de Maas en het veer van Visserweert.

In westelijke richting verbindt de Langstraat de dorpskern met de oud-Romeinse baan, thans RW N17. De bebouwing is traditioneel en bestaat uit langgestrekte hoeven waarvan de hoeve, Bergerkampstraat 1 een voorbeeld is.

De hoeve is het enige restant van een historisch complex, beeldbepalend ingeplant in de onmiddellijke nabijheid van de kerk, maar door verbouwingen in de tweede helft van de 19de eeuw en functieverlies naderhand niet meer echt representatief. De idee van de inplanting is echter bewaard gebleven, en de voormalige hoeve vormt samen met het tegenoverliggende site van pastorie en sigarenfabriek, waarop het gebouw via een monumentaal gecementeerde zijgevel overigens is gefixeerd, een prachtig beeldbepalend geheel.

Art. 3. Met het oog op de bescherming zijn van toepassing:

- A. De beschikkingen van het besluit van de Vlaamse regering van 17 november 1993 tot bepaling van de algemene voorschriften inzake instandhouding en onderhoud van monumenten en stads- en dorpsgezichten (Belgisch Staatsblad 10 maart 1994).

Brussel, 12 februari 2004

Vlaams minister van Binnenlandse Aangelegenheden,
Cultuur, Jeugd en Ambtenarenzaken,

A handwritten signature in blue ink, reading "Paul van Grembergen", with a horizontal line underneath.

Paul VAN GREMBERGEN

BIJLAGE 8.03
FOTOSURVEY





0

2



0

3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29



30



31



32



33



34



35



36



37



38



39







44



45



46



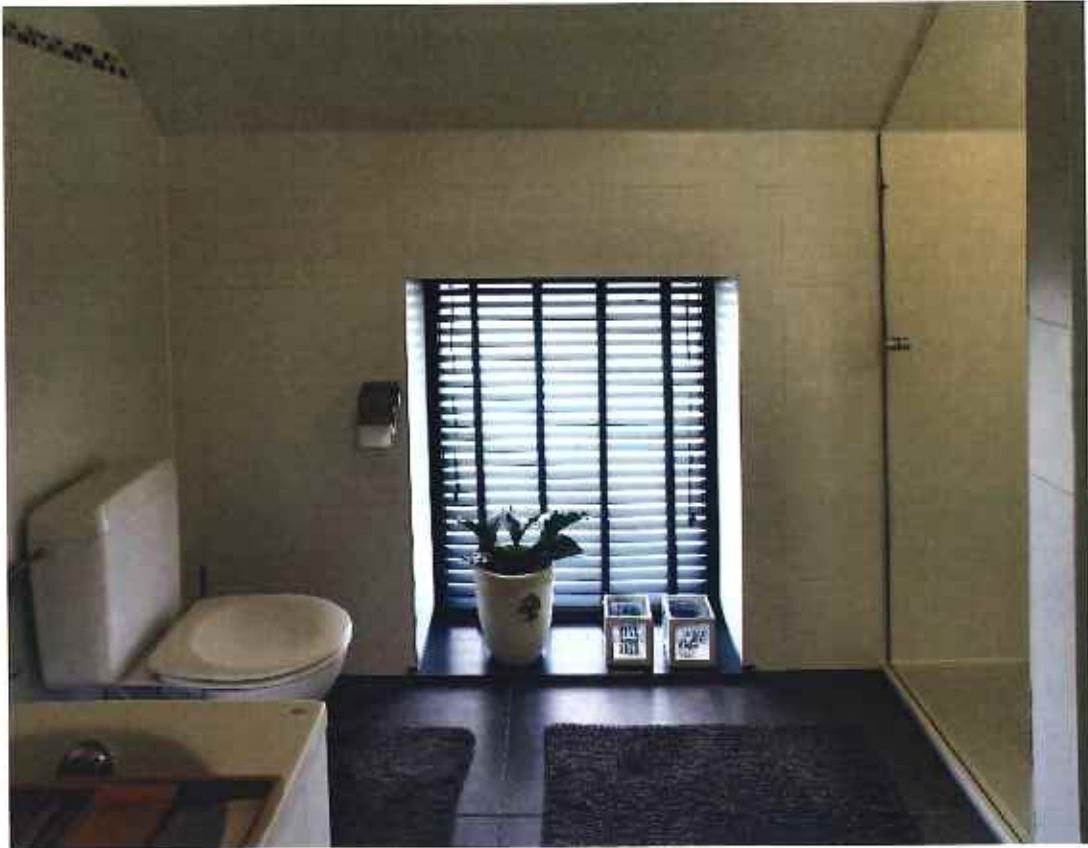
47



48



49



50



51