

## VERSLAG PLAATSBEZOEK

### ONDERWERP: Preadvies Pastoor Moernautstraat 18 - Lievegem

datum 22.01.2023

contact

IOED Meetjesland

bijlage(n) /

T +32 (0)9 218 98 34

info@ioedmeetjesland.be

#### 1. Beschrijvende gegevens

<b>Oprachtgever</b>	Gemeente LIEVEGEM
<b>Expertiseverlener</b>	IOED Meetjesland
<b>Adres</b>	Pastoor Moernautstraat 18 te Vinderhoute
<b>Onroerend Goed</b>	Dorpswoning (ID 140196)
<b>Statuut</b>	Vastgesteld bouwkundig erfgoed
<b>Gebeurtenis</b>	Preadvies m.b.t. toekomstige ontwikkeling (verkoop, sloop, ontwikkeling, ...)
<b>Voorwaarden</b>	Voor het opstellen van dit verslag werden volgende bronnen geraadpleegd: Inventaris Onroerend Erfgoed, Geoportaal en een plaatsbezoek op 05.10.2023.



Figuur 1: Plangebied op het GRB (AGIV, 2023)

## 2. Vaststelling plaatsbezoek

De adviesvraag betreft een dorpswoning, vastgesteld als bouwkundig erfgoed (ID 140196). Het is gelegen ten oosten van het vastgesteld landschapsatlasrelict Vallei van de Oude Kale, Vinderhoutse Bossen en Slindonk (ID 10379).

Het betreft een kleine dorpswoning van drie traveeën onder zadeldak (pannen), uit de tweede helft van de 19<sup>e</sup> eeuw. De dorpswoning was in 1889 de eerste woning in Vinderhout van de zusters franciscanessen (zie Kasteellaan nummer 7). Verankerde gewitte gevel op gepikte plint met getoogde muuropeningen in dubbelhuisopstand.<sup>1</sup> Rechts naast de deur **was een** klein houten kapelletje. Ook de dakkapel is reeds verdwenen.

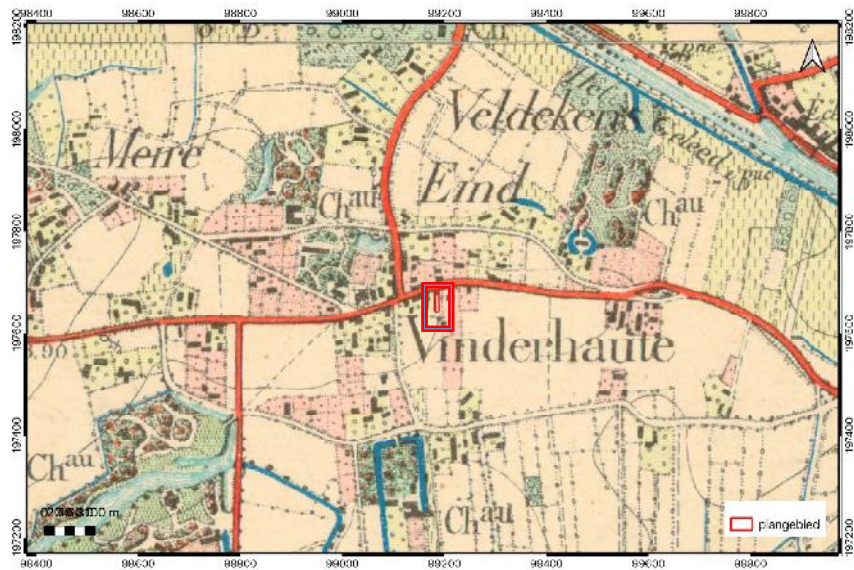


Figuur 2: Foto's van de voorgevel van de dorpswoning uit 1980 (links) en uit 2015 (rechts) (Bron: Geoportaal 2023)



Figuur 3: Voorgevel van de dorpswoning uit 2023 (plaatsbezoek op 5 oktober 2023)

<sup>1</sup> <https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/33586>



Figuur 4: Plangebied op de topografische kaart uit 1893



Figuur 5: Foto van de achtergevel



Figuur 6: Foto's van de tuin

**3. Vraag van potentiële ontwikkelaars**

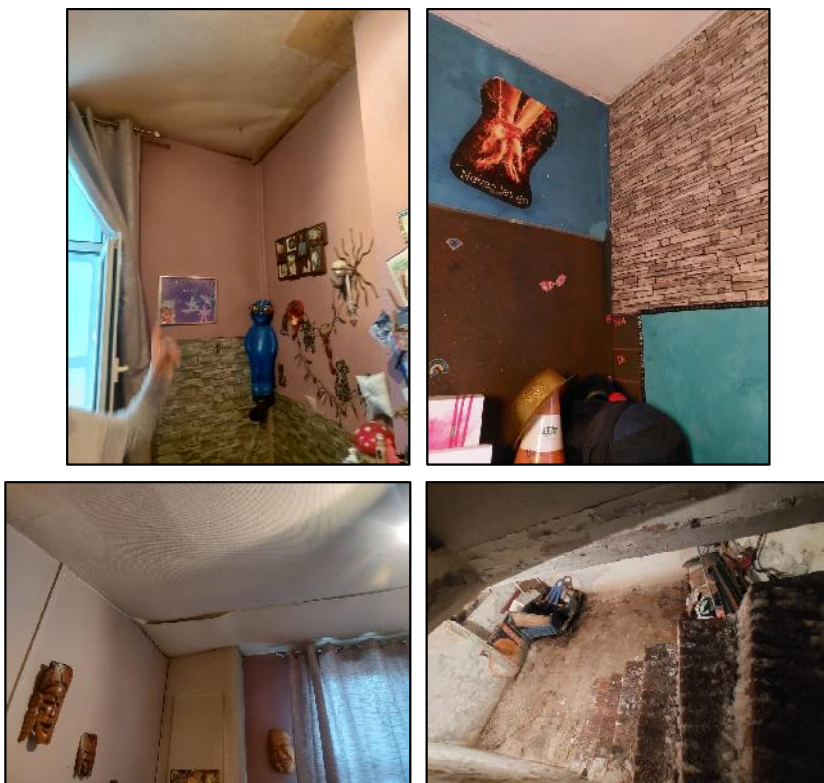
De adviesvraag werd gesteld door de **eigenaars** (

De eigenaars wensen de **ontwikkelingsmogelijkheden te kennen.**



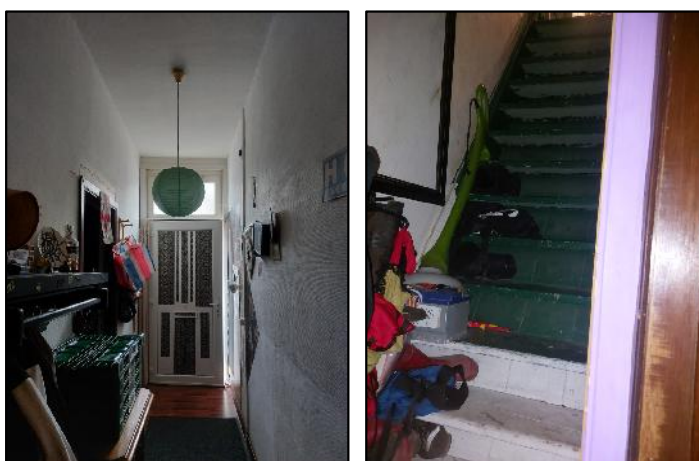
#### 4. Bouwkundige waarde

De dorpswoning is bouwfysisch in een matige staat. Vochtinfiltratie gebeurt zowel van boven- als van onderuit. Dit zorgt voor een voortdurende hoge vochtigheidsgraad in de woning met schimmelvorming tot gevolg. Dit komt ten nadele van het erfgoed.



Figuur 7: Foto's van de aangetroffen vochtigheid

De dorpswoning bezit een typisch 19<sup>e</sup>-eeuwse indeling één verdiep onder zadeldak met een centrale ingang en aan beide zijden toegang tot de slaapkamers/leefruimte. In het noorden bevindt zich de kelder en een steile trap naar de zolder.



Figuur 8: Foto's van de centrale gang (links) en van de houten trap (rechts)

Het dakgebint is vermoedelijk niet authentiek gezien deze reeds machinaal gezaagd werden. Het betreft een sporenkap met een onderdak van asbestpanelen. De gording en keepers zijn vernieuwd.



Figuur 9: Foto's van bepleisterde authentieke stijlen.



Figuur 10: originele stijlen en vernieuwde sporenkap

Het volledige buitenschrijnwerk werd reeds vervangen door pvc ramen en deuren.

## 5. Conclusie

Gezien enerzijds de matige bouwfysische staat van de woning, ten gevolge van vochtinsijpeling en de nog geringe aanwezige erfgoedwaarde (inplanting in publieke ruimte en 19<sup>e</sup>-eeuwse indeling van het interieur) kan gesteld worden dat de dorpswoning nog weinig waardevol is. De nog aanwezig historisch waardevolle dorpskern van Vinderhoute bevindt zich nagenoeg verder ten westen. Vanaf de Dorsweg (verlengde van de Pastoor Moernautstraat) is nog heel wat beschermd en vastgesteld bouwkundig erfgoed aanwezig. Hoewel de Pastoor Moernautstraat een belangrijkste historische invalsweg was, kan nagenoeg vastgesteld worden dat de straat grotendeels gekenmerkt wordt door bebouwing uit de 20<sup>e</sup> eeuw waarbij de nog aanwezige erfgoedwaarden enkel nog op zichzelf (kunnen) staan.

De IOED Meetjesland staat niet weigerachtig t.o.v. sloop en een nieuwe ontwikkeling. Wel zijn bij nieuwbouw enkele belangrijke voorwaarden:

- De nieuwbouw dient geenszins de bestaande horizontaliteit van de bebouwing rechts van de dorpswoning verder te accentueren. Gezien de ligging in de dorpskern is **verticaliteit**

aangewezen om zo het straatbeeld op te waarderen, alsook korrelgrootte die de draagkracht van een dorpskern niet overschrijdt.

- Lievegem kan inzetten op het **valoriseren** van de nog aanwezige waardevolle erfgoedpanden (Aanpalende Pastorie met tuin, ID 140197) en -ensembles (Vallei van de Oude Kale, Vinderhoutse Bossen en Slindonk, ID 10379) waarbij de huidige erfgoedwaarde van de inplanting van de dorpswoning van ondergeschikt belang is. Hierbij is een verplaatsing naar achter (weg van de openbare weg) van nieuwe woonentiteiten een mogelijke oplossing. Een achteruitgeschoven inplanting zou de aanpalende Pastorie kunnen opwaarderen. Deze **suggestie** kan niet door de IOED Meetjesland bepaalt worden, dit dient besproken te worden met de Dienst omgeving Lievegem.
- De nieuwbouw dient met kwalitatieve materialen uitgevoerd te worden met een gelijkaardige ritmering in de voorgevel (onderbreking per travee zoals op heden) en met traditioneel metselwerk.

## **6. Contact en opvolging**

De IOED Meetjesland wenst graag op de hoogte gehouden te worden van verdere ontwikkelingen omtrent de dorpswoning. Ook bij verkoop of met oog op sloop en nieuwbouw zou de IOED Meetjesland graag vanaf de startfase betrokken worden bij opmaak van voorontwerpen, ten einde de dorpscontext verder te valoriseren.