



Vlaanderen
is erfgoed



Opheffingsdossier

Pastorie Sint-Clemensparochie:
tuin en levensboom in Eppegem (Zemst)
cultuurhistorisch landschap

Agentschap
Onroerend
Erfgoed

Opheffingsdossier:

Pastorie Sint-Clemensparochie: tuin en levensboom, Zemst (Eppegem),
Jagers-te-Voetlaan 2-6 en Zenneweg 9-11 – Cultuurhistorisch landschap
(opheffing)

Onderwerp

Benaming: Pastorie Sint-Clemensparochie: tuin en levensboom

Adres of ligging: Jagers-te-Voetlaan 2-6 en Zenneweg 9-11, Zemst (Eppegem)

Dossier

Type dossier: opheffingsdossier (Gedeeltelijke opheffing)

Dossiernummer: 4.001/23096/103.1

Bescherming

Beschermd als: cultuurhistorisch landschap

Beschermingsbesluit: koninklijk besluit van 13 januari 1976

URI Besluitendatabank Onroerend Erfgoed: <https://id.erfgoed.net/bsluiten/933>

Inventaris Onroerend Erfgoed

URI Inventaris Onroerend Erfgoed: <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/1591>

Samenvatting

De bescherming als cultuurhistorisch landschap van Sint-Clemensparochie: tuin en levensboom in Zemst (Eppegem) wordt gedeeltelijk opgeheven. De nieuwe pastorie met tuin (in het noordwesten van het gebied) en het nieuwe Chiro gebouw (in het noordoosten van het gebied) worden uit de bescherming gehaald.

De nieuwe pastorie werd in 2006 verbouwd tot wooneenheden met toevoeging van garages en verhardingen. In 2022 werd een nieuw Chiro gebouw toegevoegd in een voorheen onbebouwde zone in het noordoosten van het beschermde cultuurhistorisch landschap. Dit gebeurde allebei met toestemming van de betrokken erfgoeddiensten. De aanwezige erfgoedwaarden zijn door de bebouwing onherstelbaar verloren gegaan.

De rest van het beschermde cultuurhistorisch landschap blijft wel beschermd. Sinds 2018 loopt hier een beheerplan. De toelating voor het bouwen van een nieuw Chiro gebouw gaat gepaard met de afbraak van oude gebouwen en herstel van het park.

Datum

Datum: 24/01/2024

INHOUDSTAFEL

1.	Aanleiding tot opmaak van het dossier	4
2.	Beschrijvend gedeelte	4
2.1.	Ruimtelijke context.....	4
2.2.	Historiek van het beschermde goed	5
2.3.	Historiek van het beschermings- en beheerdossier	5
2.3.1.	Bescherming van Pastorie Sint-Clemensparochie, tuin en levensboom	5
2.3.2.	Aanleg Jagers-te-Voetlaan en Zenneweg	7
2.3.3.	Toevoegen van nieuwe gebouwen en verhardingen binnen de bescherming (1978-2006)	8
2.3.4.	Aanvraag opheffing bescherming van nieuwe pastorie en deel van de pastorietuin (2009-2010).....	8
2.3.5.	Opmaak landschapsbeheerplan en nieuw jeugdlokaal (2010)	8
2.4.	Fysieke toestand van het onroerend goed	9
2.5.	Juridische toestand.....	10
2.5.1.	Adres en kadaster	10
2.5.2.	Onroerend erfgoed	10
2.5.3.	Omgeving	10
2.5.4.	Natuur en Bos.....	11
2.5.5.	Water	11
3.	Evaluerend gedeelte	12
3.1.	Evaluatie van de opheffing van de bescherming	12
3.1.1.	Gedeelten gelegen op de openbare weg	12
3.1.2.	Moestuin van de pastorie (Perceel 138K).....	12
3.1.3.	Grasveld (Perceel 143M)	13
3.1.4.	Conclusie	13
3.2.	Registratie van de erfgoedwaarden die verloren gaan	13
3.3.	Motivering van de afbakening van de opheffing	13
4.	Bronnen	14
4.1.	Archief	14
4.2.	Historische kaarten.....	14
4.3.	Literatuur	14
5.	Bijlagen bij het inhoudelijk dossier	14
5.1.	Omgevingsplan	14
5.2.	Fotobijlage	14
5.3.	Documentatie	14

1. AANLEIDING TOT OPMAAK VAN HET DOSSIER

Dit is het inhoudelijk dossier bij het opheffingsbesluit van de bescherming als cultuurhistorisch landschap van Sint-Clemensparochie: tuin en levensboom in Zemst (Eppegem). De opheffing van de bescherming kadert in de evaluatie van het beschermd erfgoedbestand, zoals ingeschreven in de Beleidsnota Onroerend Erfgoed (2019-2024) van minister Matthias Diependaele.

De bescherming van de tuin en levensboom van Sint-Clemensparochie werd onderzocht in het project 'snelle screening' (2021-2022). Deze snelle screening had als doel om op een termijn van anderhalf jaar die beschermingen te detecteren die vandaag overduidelijk niet meer aan de hedendaagse selectiecriteria voor bescherming voldoen. Met uitzondering van de stedenbouwkundige ensembles en het archeologisch en varend erfgoed, werd het volledige beschermde bestand gescreend.

Dit dossier betreft de gedeeltelijke opheffing van de bescherming als cultuurhistorisch landschap van de tuin en levensboom van de Sint-Clemensparochie. De bescherming als cultuurhistorische landschap van een deel van de tuin, namelijk de nieuwe pastorie en het nieuwe jeugdlokaal, evenals het beschermde deel van het openbaar domein, de Zenneweg en Jagers-te-Voetlaan, wordt opgeheven.

2. BESCHRIJVEND GEDEELTE

2.1. Ruimtelijke context

Het beschermde cultuurhistorische landschap van de tuin en levensboom van de Pastorie Sint-Clemensparochie bevindt zich in de dorpskern van Eppegem, ten noorden van de Sint-Clemenskerk. Het gebied, circa 0,6 ha groot, ligt tussen de Jagers-te-Voetlaan en de Zenneweg, aan de rand van de bebouwde kern die zich ten noorden, westen en zuiden hiervan uitstrekt. Een twintigtal meter ten oosten van het beschermde cultuurhistorisch landschap loopt de Zenne en begint een meer open landschap, dat is opgenomen in de landschapsatlas als het landschappelijk geheel 'Domein Rubenskasteel en omgeving'.

De Pastorie Sint-Clemensparochie bevindt zich in de zuidwestelijke hoek van het beschermde cultuurhistorisch landschap. Deze maakt geen deel uit van de bescherming als cultuurhistorisch landschap, maar is apart beschermd als monument. Het beschermde landschap bevat de oorspronkelijk volledig ommuurde tuin van deze pastorie en een levensboom, geplant aan de voorzijde (westkant) van de pastorie. De tuin is ondertussen opgedeeld in drie delen:

- de huidige tuin rondom de pastorie in de zuidwestelijke hoek waar de erfgoedwaarden het best bewaard zijn;
- de nieuwe pastorie en woning met tuin in de noordwestelijke hoek, waar enkel een restant van de voormalige tuinmuur rest. Dit gedeelte wordt opgeheven;
- het oostelijk gedeelte van de beboomde tuin, dat ongeveer 60% van het beschermde cultuurhistorisch landschap beslaat. Dit gedeelte wordt gebruikt door de Chiro voor hun activiteiten en bevat een aantal verspreide gebouwen langs de zuidrand, die niet allemaal mee opgenomen zijn in de bescherming. Deze zuidzijde is afgeboord door een betonnen muur met hierin een Onze-Lieve-Vrouwkapel. In 2022 werd in de noordelijke hoek een nieuw groot jeugdlokaal aangelegd.

Het beschermd erfgoed in de omgeving wordt weergegeven op een omgevingsplan in bijlage bij dit opheffingsdossier.

2.2. Historiek van het beschermde goed

De pastorie is al zichtbaar op de kabinetskaart van de Ferraris (1772-1778). De tuin is op dat ogenblik ingericht als nutstuin en gedeeltelijk omringd door bomen.

De tuinaanleg rondom de pastorie dateert uit de tweede helft van de 19de eeuw. Op de kaart van het gereduceerde kadaster (circa 1850), blijkt dat het oostelijke gedeelte (huidige percelen 141N en 138P) ingericht is als boomgaard en langs de noord- en oostzijde omgracht is. In het noordoosten bevindt zich een kleine vijver. De Popp-kaart (1842-1854) en de Atlas der Buurtwegen (1840) tonen ook een nieuw gebouw in het zuidoosten van het gebied, dat een halve eeuw later weer verdwijnt. Het huidige perceel 143M behoort niet tot de oorspronkelijke tuin.

De tuin werd in de eerste helft van de twintigste eeuw ommuurd. De muur is voor het eerst zichtbaar op de topografische kaart uit 1939. Deze bevindt zich voornamelijk langs de oost- en westzijden met een klein, nog steeds bewaard gedeelte langs de noordzijde van het terrein. De gracht langs de oostzijde is op dat moment gedempt. Langs de noordzijde ligt er wel nog een gracht. Ook de vijver is niet zichtbaar op deze kaart.

Op een luchtfoto van kort na de Tweede Wereldoorlog is de beboomde tuin en levensboom voor de pastorie duidelijk zichtbaar. Ook de muur aan de west- en noordzijde is hier duidelijk op te zien. Het noordwestelijk gedeelte is ingenomen als moestuin, het oostelijke deel als beboomde tuin. Uit deze luchtfoto blijkt dat de vijver in het oosten van de tuin wel nog aanwezig is.

De aanwezige oudere jeugdlokalen zijn gebouwd tussen 1950 en 1968. Vermoedelijk werd op dat ogenblik ook de westelijke muur gesloopt en vervangen door een betonnen exemplaar, met inbegrip van de muurkapel, die nog 18de-eeuwse elementen bevat. In 1963 werd de Jagers-te-Voetlaan, voorheen een pad, opengesteld om de achterliggende wijk te bereiken. Vermoedelijk werd de muur langs de westzijde van de tuin afgebroken, zodat het pad verbreed kon worden om autoverkeer toe te laten. De nieuwe pastorie (Jagers-te-Voetlaan-6) zou gebouwd zijn in 1972. Deze situatie is duidelijk zichtbaar op de orthofoto's van 1969-1979.

In 1976 werd de pastorie beschermd als monument om afbraak te voorkomen en de omringende tuin werd beschermd als cultuurhistorisch landschap. Het beschermingsdossier vermeldt vooral waardevolle iepen, eiken, kwijnende fruitbomen en een 'eeuwenoude' linde en een relict van de hofmuur in de tuin. Vijver en grachten zijn op dat ogenblik al gedempt, maar nog wel leesbaar in het landschap. In de daaropvolgende tien jaar worden de jeugdlokalen uitgebreid (1979), gevolgd door de aanleg van de Jagers-te-Voetlaan en Zenneweg als verharde wegen (1980).

In 2006 wordt de nieuwe pastorie verbouwd tot twee woningen, met inbegrip van de aanleg van verhardingen en tuin. De aanleg van het oostelijke deel van de huidige tuin is verstoord door nieuwe spelelementen en paden die er voor de jeugdactiviteiten werden aangelegd. In 2010 werd een voetpad aangelegd langs de Zenneweg. Op dat ogenblik verdween het 'voortuintje' van de Onze_Lieve_Vrouwekapel. In 2022 werd in het noordoosten van het terrein (143M) een nieuw groot jeugdlokaal gebouwd.

2.3. Historiek van het beschermings- en beheerdossier

2.3.1. Bescherming van Pastorie Sint-Clemensparochie, tuin en levensboom

In 1975 vroeg de actiegroep 'Leefmilieu Epegem' de bescherming aan van het oude pastoriegebouw om dit te vrijwaren tegen sloop. Bij de aanvraag vroegen ze ook aandacht voor het waardevolle bomenbestand waaronder een Thuja plicata (stamomtrek 1,15 m), een Hollandse linde (stamomtrek 3,15 m), een fruittuin in toestand van verval en nog veel

Opheffingsdossier: Pastorie Sint-Clemensparochie: tuin en levensboom, Cultuurhistorisch landschap

andere bomen met een beperktere stamomtrek. De gemeenteraad had op 11 juni 1975 beslist om de pastorie af te breken en de levensboom om te hakken om de Jagers-te-Voetweg te verbreden, zoals was opgenomen in het Bijzonder Plan van Aanleg 'Ep 2 Nedergem' (goedgekeurd op 9 mei 1959).

Op 20 juni 1975 richtte de Rijksdienst voor Monumenten- en Landschapszorg een brief aan het college van burgemeester en schepenen om *'vanaf datum van heden al de uitwerkselen van de rangschikking voorlopig van toepassing te verklaren op de pastorie, het aanpalend poortje, de pastorietuin en de levensboom.'* Volgend percelen zijn opgenomen binnen de voorlopige bescherming:

- 138C, 138I, 141G (totale oppervlakte van 28 a 61 ca): de percelen houdende de oude pastorie, de nieuwe pastorie, de twee levensbomen, het kapelletje en voorpleintje (Zenneweg).
- 141F, 138H, 141H, 143G (totale oppervlakte van 39 a 36 ca): de percelen houdende de Chirojongens heem en-speelsterrein, de Chiromeisjes speelgrond minus het gebouw van de Chirojongens heem. Beide Chiro gebouwen zijn dus niet mee beschermd.

Vervolgens startte het onderzoek waarbij het comité 'Leefmilieu Epegem' op 9 juni 1975 het bomenbestand in de pastorietuin inventariseert:

- Een levensboom (*Thuja plicata*) met stamomtrek van 1,15 m vooraan de pastorie.
- Een Hollandse linde (*Tilia europea*) met stamomtrek van 3,15 m aan de achterzijde van de pastorie.
- Een fruittuin langs de Zenneweg met 11 hoogstammige bomen waarvan 5 in kwijnende toestand. De fruittuin verkeert in toestand van verval ten gevolge van verregaande verwaarlozing.
- Een klein bosje met laag- en hooghout rondom het Chirojongens heem.
- Verschillende veldolmen, essen, esdoorns, populieren en zomereik met beperktere stamomtrekken.

Het comité merkte eveneens op dat: *'Van een eigenlijke parkaanleg voorlopig geen sprake meer [is], maar het belang voor de omgeving belangrijk [is] daar het zich centraal in het dorp bevindt.'*

De inventarisatie vermeldde verder nog volgende belangrijke overblijfsels:

- Een gedeelte van de oude hofmuur;
- Aanduidingen van afwateringsgracht en hofvijver;
- Kunstmatig niveauverschil na gedeeltelijke vijverdemping.

Na het plaatsbezoek van 24 juni 1975 bracht de Rijksdienst voor Monumenten- en Landschapszorg volgend verslag uit: *'Zeer interessant zijn zowel het volume van het gebouw als zijn ligging in een voorheen voorzeker ommuurde pastorietuin met merkwaardige bomen als levensbomen, eiken, lindes, olmen, iepen enz. Het pastoriedomein van Epegem is vrij ongeschonden bewaard gebleven; het verdient dan ook, zeker in deze tijd waar bomenrijkdom en groene ruimte tot luxegegevens geworden zijn, als dusdanig bewaard en gevaloriseerd te worden.'*

De Rijksdienst voor Monumenten en Landschapszorg startte vervolgens met de beschermingsprocedure. De gemeente gaf een ongunstig advies, omdat het beschermingsvoorstel inging tegen het goedgekeurde BPA.

De pastorie werd definitief beschermd als monument en de omringende tuin en *Thuja plicata* voor de pastorie als cultuurhistorisch landschap bij koninklijk besluit van 13 januari 1976.

2.3.2. Aanleg Jagers-te-Voetlaan en Zenneweg

In de zitting van 28 juni 1977 keurde de gemeenteraad het wegenisontwerp van de Jagers-te-Voetlaan goed op basis van het van kracht zijnde BPA 'Ep 2 Nedergem' uit 1959. De gemeente vroeg niet de benodigde machtiging aan voor het uitvoeren van deze werken binnen het beschermde landschap.

In 1980 startte de gemeente met de aanleg, verharding en verbreding van de Jagers-te-Voetweg. De Rijksdienst voor Monumenten- en Landschapszorg legde de werken tweemaal stil om schade aan de levensboom te voorkomen. De Rijksdienst stelde vast dat: *"aanstalten werd gemaakt om de gerangschikte levensboom te verplaatsen daar de geplande verbredingswerken deels doorheen de gerangschikte pastorietauin liepen."*

De werken werden een eerste keer stilgelegd op 8 februari 1980 omwille van het ontbreken van een machtiging en een voorafgaand advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML).

Na een overleg tussen Rijksdienst voor Monumenten- en Landschapszorg en de gemeente Zemst op 21 februari 1980, vroeg de gemeente, op aanraden van de Rijksdienst, op 22 februari 1980 de gedeeltelijke opheffing van de bescherming aan, met name het gedeelte dat nodig is voor de aanleg van de wegenis, zowel de Zenneweg als de Jagers-te-Voetlaan. De gemeente verwees daarbij naar het BPA 'Ep 2 Nedergem' uit 1959. De bewoners treden deze vraag om opheffing bij via een brief d.d. 10 maart 1980 aan de Rijksdienst. Ze argumenteren dat de weg naast de tuin en pastorie in 1963 werd opengesteld om de wijk te bereiken.

De Rijksdienst adviseerde de KCML op haar vergadering van 3 april 1980 om akkoord te gaan met deze declassering omwille van volgende redenen:

- "Voor de Zenneweg gaat het om een vrij onbelangrijk gedeelte van het beschermde gebied en kan het perceel 141g opgeheven worden."
- "Voor de Jagers-te-Voetlaan stelt de Rijksdienst een wegversmalling voor ter hoogte van de pastorie om de levensboom te vrijwaren. Er wordt ook gevraagd om wat rest van de voortuin van de pastorie in te richten."

Het advies van deze vergadering is onduidelijk. Er werd een plaatsbezoek vastgelegd op 21 april 1980 voor de bespreking van een nieuw voorstel, dat opnieuw aan de KCML moest worden voorgelegd.

Op 9 mei 1980 diende de gemeente een opmetingsplan voor de aan te leggen wegenis in bij de Rijksdienst voor Monumenten- en Landschappen. Er volgde een principiële goedkeuring van de minister op 16 mei 1980, in afwachting van het koninklijk besluit, waarin de machtiging om de werken uit te voeren zoals voorgesteld opgenomen is. Hierna hervatte de gemeente de wegeniswerken.

Op 26 juni 1980 werden deze een tweede maal stilgelegd, omdat de officiële machtiging nog steeds ontbrak.

De KCML gaf in haar vergadering van 26 juni 1980 ongunstig advies op de geplande werken omwille van de te verwachten schade aan de levensboom. Ze vroegen een nieuw ontwerp, waarbij de bestaande wegbreedte van 3 m werd aangehouden in plaats van de voorziene 5 m met bijkomend voetpad van 2 m. Hierdoor zou de levensboom te midden van het voetpad komen te staan en daardoor geen kansen tot overleven hebben. Om voldoende luchtcirculatie te voorzien, moest de aanleg bovendien gebeuren met kasseistroken radiaal op de levensboom. Ten gevolge van de uitgevoerde werken, waren langs de straatzijde al enkele takken afgebroken. Deze moesten afgezaagd worden, gevolgd door wondverzorging met een schimmeldodend middel.

Opheffingsdossier: Pastorie Sint-Clemensparochie: tuin en levensboom, Cultuurhistorisch landschap

Op 22 juli 1980 verleende de minister de machtiging voor de aanleg van de weg, maar vroeg de gemeente om na te gaan of de weg ter hoogte van de levensboom versmald kan worden. Uiteindelijk werd de weg volgens de voorziene 5 m breedte aangelegd omdat een wegversmalling in de bocht gevaarlijk bleek. Het eerste gedeelte, ter hoogte van de pastorie, werd aangelegd in kassei en het voetpad bleef hier onverhard. De bescherming van de aangelegde wegdelen werd niet opgeheven.

2.3.3. Toevoegen van nieuwe gebouwen en verhardingen binnen de bescherming (1978-2006)

Op 29 januari 1978 maakte de actiegroep Leefmilieu een beplantingsplan op voor de pastorietuin. Hierin was ook sprake van de aanleg van een verhard pad tussen de jeugdlokalen. In het archief Onroerend Erfgoed werd hiervoor geen toelating teruggevonden, maar het pad werd wel aangelegd (vermoedelijk in 1978).

In 1979 breidde men het gebouw van de meisjeschiro (141K en 141L: vermoedelijk op het huidige perceel 141N) uit met een keuken, stookplaats en wc. In de vergunning is geen verwijzing opgenomen naar contact met of advies van de toenmalige administratie verantwoordelijk voor Onroerend Erfgoed, mogelijk omdat de Chiro gebouwen niet mee beschermd werden. De uitbreidingen komen daarentegen wel degelijk binnen de bescherming te liggen.

In 2006 werd de nieuwe pastorie verbouwd tot twee appartementen, waarvan één, samen met de tuin, verhuurd wordt als private woning. Dit gebeurde in overleg met de toenmalige Afdeling Monumenten en Landschappen van AROHM. Het bestaande gebouw werd uitgebreid en er werden garages en verhardingen toegevoegd.

2.3.4. Aanvraag opheffing bescherming van nieuwe pastorie en deel van de pastorietuin (2009-2010)

Op 26 oktober 2009 vroeg de gemeente Zemst voor een tweede maal de opheffing van een gedeelte van de bescherming aan. Deze keer ging het over het oostelijk gedeelte dat gebruikt wordt door de chiro. De gemeente wou de jeugd- en sportterreinen regulariseren, maar de ligging binnen een beschermd cultuurhistorisch landschap maakte dit onmogelijk. Ook de bescherming van de nieuwe pastorie, inmiddels verbouwd tot pastorie met appartement dat gebruikt wordt als woning met tuin, wou de gemeente opgeheven zien.

In de vergadering van 21 januari 2010 bracht de KCML een ongunstig advies uit over de opheffing van de bescherming omdat de grondslag van de bescherming nog steeds aanwezig was en de beschermde site een samenhangend geheel vormde. De commissie oordeelde dat een opheffing niet te verantwoorden was om een illegale toestand die door de eigenaar zelf veroorzaakt was te regulariseren. Bovendien leken de aanwezige verstoringen volgens de commissie herstelbaar.

2.3.5. Opmaak landschapsbeheerplan en nieuw jeugdlokaal (2010)

Op 16 juni 2010 vond er een vergadering plaats tussen de chiroleden en Ruimte en Erfgoed, waarin deze laatste aangaf dat de bestaande problematiek opgelost kon worden door middel van de opmaak van een landschapsbeheerplan. Ruimte en Erfgoed raadde de minister aan om het advies van de KCML te volgen en niet in te gaan op de opheffing. Immers, de pastorie met bijhorende tuin vormden typologisch een samenhangend en ondeelbaar ensemble; bovendien leek het verder gebruik door de jeugd mogelijk, mits er een landschapsbeheerplan werd opgemaakt.

Nadat de gemeente Zemst het negatieve advies van de KCML vernam voegde zij bij schrijven van 21 september 2010 bijkomende motivatie voor de gedeeltelijke opheffing toe. Deze beperkte zich tot het oostelijk gedeelte, omdat het de werking (accommodatie)

Opheffingsdossier: Pastorie Sint-Clemensparochie: tuin en levensboom, Cultuurhistorisch landschap

van de lokale Chiro belemmerde. Verbouwing, nieuwbouw en zelfs instandhoudingswerken zijn onmogelijk, aangezien de gebouwen niet vergund of vergund geacht zijn. De gemeente vroeg de minister om het advies van de KCML niet te volgen en dit gedeelte toch op te heffen. De bescherming van de nieuwe pastorie mocht behouden blijven.

Het agentschap Ruimte en Erfgoed argumenteerde in een nota aan de minister van 27 oktober 2010 dat een opheffing van de bescherming nog steeds niet zou leiden tot een vergunbaarheid van de bouw en nieuwbouw van de Chiro lokalen omdat deze niet verenigbaar waren met de bestemmingen zoals opgenomen in het geldende BPA. Daarentegen waren er wel afwijkingen van de stedenbouwkundige voorschriften mogelijk binnen de bescherming, voor zover gunstig geadviseerd vanuit het beleidsveld Onroerend Erfgoed. Volgens Ruimte en Erfgoed was het gebruik van de terreinen door de jeugd principieel verzoenbaar met de erfgoedwaarden, wat impliceerde dat ook nieuwbouw en verbouwing van de jeugdlokalen mogelijk was. De voorwaarden waaronder dit kon, moesten echter vastgelegd worden in een landschapsbeheerplan, waarin een inventarisatie van knelpunten werd opgenomen. Hieruit kon dan een visie volgen voor verdere ontwikkeling in combinatie met andere maatregelen om de kwaliteit van het gebied te herstellen, vrijwaren of verbeteren.

Uiteindelijk ging de gemeente akkoord om de problematiek aan te pakken door middel van een landschapsbeheerplan. Tegelijkertijd werd een RUP opgemaakt om de zonevreemdheid van de Chiro lokalen op te lossen. Beiden werden goedgekeurd in 2018. In het landschapsbeheerplan werd opgenomen dat een nieuw Chiro lokaal kon gebouwd worden op het perceel 143M, op voorwaarde dat de oude Chiro gebouwen afgebroken werden en het landschap plaatselijk hersteld zou worden. De bouw van het nieuwe Chiro lokaal startte in 2020 en werd opgeleverd in 2023. Er is nog niet gestart met de afbraak van de oude Chiro lokalen en het landschapsherstel.

2.4. Fysieke toestand van het onroerend goed

De fysieke toestand van het onroerend goed waarvoor dit opheffingsdossier wordt opgemaakt is vastgesteld tijdens een plaatsbezoek op 6 juni 2023. De fysieke toestand is op dat moment fotografisch gedocumenteerd. Deze registratie is als bijlage bij het ministerieel besluit gevoegd en geeft een beeld van de toestand van het onroerend goed op het moment van de opheffing.

De tuin is opgedeeld in drie delen.

Het eerste deel bevindt zich in de zuidwestelijke hoek van het beschermd cultuurhistorisch landschap, rondom de oude pastorie (Jagers-te-Voetlaan 2). De Thuja plicata aan de voorzijde van de pastorie en het tuinkarakter, met grasland en opgaande bomen, is hier goed bewaard.

Ten noorden van de oude pastorie, in de noordwestelijke hoek van het beschermde cultuurhistorisch landschap, bevindt zich de nieuwe pastorie en tuin (Jagers-te-Voetlaan 6). Deze zijn ruimtelijk gescheiden van de oude pastorie en pastorietuin door een draadafsluiting. Het grootste deel van het oppervlak is verhard en ingenomen door een woning, garages en opritten. Achter de woning ligt een kleine grasstrook. Het perceel werd vermoedelijk volledig genivelleerd bij de verbouwingen aan deze pastorie in 2006. Van de oorspronkelijke pastorietuin bleef enkel een restant van de tuinmuur bewaard, die het perceel in het noorden afbakt. Deze muur werd al verschillende keren hersteld door toevoeging van nieuw materiaal en de band tussen de muur en oude pastorie en tuin is verbroken door de nieuwbouw.

Het oostelijk gedeelte, dat ongeveer 60% van het beschermde cultuurhistorisch landschap beslaat, is nog steeds goed herkenbaar als een beboomde tuin (Zenneweg 9-11), al is de aanleg door de speelactiviteiten aangetast en werden er enkele gebouwen langs de

Opheffingsdossier: Pastorie Sint-Clemensparochie: tuin en levensboom, Cultuurhistorisch landschap

zuidrand toegevoegd. De afscheidingsmuur met hierin een Onze-Lieve-Vrouwekapel langs de zuidzijde is goed bewaard. De verharde Zenneweg met voetpad loopt tot tegen deze afsluiting. In de noordoostelijke hoek, aan de rand van de bescherming, staat een nieuw groot Chiro gebouw (Zenneweg 11). Dit werd aangelegd op een voormalig open tuingedeelte.

2.5. Juridische toestand

2.5.1. Adres en kadaster

Pastorie Sint-Clemensparochie: tuin en levensboom heeft 4 adressen in Zemst (Eppegem). Het beschermd cultuurhistorische landschap is kadastraal gelegen in Zemst, 5de afdeling, Eppegem, sectie C. Hieronder volgt een overzicht van de adressen met de overeenkomstige huidige perceelsnummers

- Jagers-te-Voetlaan 2: Dit omvat het grootste deel van het perceel 138R. Het woonoppervlak is niet opgenomen binnen de bescherming. Ook een klein driehoekig gedeelte aan de zuidgrens van dit perceel is niet mee opgenomen in de bescherming. Dit stukje werd pas later aan het perceel toegevoegd.
- Jagers-te-Voetlaan 6: perceel 138K.
- Zenneweg 9: percelen 141N (deel) en 138P (deel).
- Zenneweg 11: perceel 143M.
- Delen van de openbare wegen Zenneweg en Jagers-te-Voetlaan.

De perceelsnummers zijn (verschillende malen) gewijzigd sinds de bescherming. De oorspronkelijke perceelsnummers waren: 138I, 141G, 138C(deel), 141F, 138H, 141H en 143G.

De voormalige perceelsnummers 138C en 138I zijn samengevoegd en weer opgesplitst en komen (grotendeels) overeen met de huidige percelen 138R en 138K (met uitzondering van het kleine driehoekige stukje dat pas later aan perceel 138R werd toegevoegd).

De voormalige percelen 141F, 138H en 141H komen ongeveer overeen met de huidige percelen 141N en 138P. Het hierop gelegen voormalig Chirojongens gebouw was op het moment van de bescherming een apart perceel, 138G, dat niet mee beschermd werd. Het voormalige perceel 143G komt ongeveer overeen met het huidige perceel 143M. Het voormalige perceel 141G maakt ondertussen deel uit van de openbare weg (Zenneweg).

Het op te heffen gedeelte betreft de percelen 138K, 143M en delen van de openbare wegen Zenneweg en Jagers-te Voetlaan.

2.5.2. Onroerend erfgoed

Pastorie Sint-Clemensparochie: tuin en levensboom is [beschermd als cultuurhistorisch landschap](#) sinds 13 januari 1976. De pastorie zelf, gelegen in de zuidwestelijke hoek, maakt geen deel uit van deze bescherming maar is, eveneens sinds 13 januari 1976, apart [beschermd als monument](#) (Pastorie Sint-Clemensparochie). De 'Pastorie Sint-Clemensparochie met tuin' is ook vastgesteld als bouwkundig erfgoed ([ID114769](#)) en is opgenomen in de wetenschappelijke inventaris landschappelijk erfgoed ([ID41014](#)). Binnen de bescherming als cultuurhistorisch landschap bevindt zich de Onze-Lieve-Vrouwekapel die is vastgesteld als bouwkundig erfgoed ([ID114760](#)) en is opgenomen in de wetenschappelijke inventaris bouwkundig erfgoed ([ID41005](#)).

Voor de pastorietuin Eppegem is een [beheerplan](#) opgemaakt dat werd goedgekeurd op 18 september 2018.

2.5.3. Omgeving

Het beschermd landschap ligt volgens het gewestplan in woongebied.

In 1959 werd het BPA 'Ep 2 Nedergem' opgemaakt (goedgekeurd bij koninklijk besluit van 9 mei 1959 en herzien door ministerieel besluit van 22 december 1994). Dit kleurt het gebied in als beschermd gebied met aan de randen een zone voor halfopen en gesloten bebouwingen.

Deze bestemming werd door middel van BPA 'geklasseerd gebied met half open en gesloten bebouwing' en het gemeentelijk RUP 'Epegem' omgezet naar een zone voor lokale recreatie- en jeugdvoorziening en een bouwvrije zone.

In 2018 wijzigde het RUP 'Epegem' (definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 13 september 2018) de bestemming nogmaals als volgt: het westelijk gedeelte, dat de oude en nieuwe pastorie bevat, werd residentieel gebied, de rest van het beschermd cultuurhistorisch landschap ligt in een 'zone voor lokale recreatie en jeugdvoorzieningen'. Het zuidelijk gedeelte van deze zone kreeg een overdruk 'bouwvrije zone'

Binnen de bescherming werden volgende vergunningen afgeleverd:

- 11 juni 1979: stedenbouwkundige vergunning B voor het aanbouwen van wc's, keuken en stookplaats aan bestaand jeugdlokaal (141K en 141L). Er zijn geen verwijzingen naar het beschermingsbesluit of adviezen van de toenmalige administratie.
- 20 december 1985: stedenbouwkundige vergunning voor het restaureren van de oude pastorie en het bouwen van een dienstgebouw. Er zijn geen verwijzingen naar het beschermingsbesluit of adviezen van de toenmalige administratie.
- 28 november 1989: stedenbouwkundige vergunning voor het vellen van twee bomen op het perceel 138 P. Er zijn geen verwijzingen naar het beschermingsbesluit of adviezen van de toenmalige administratie.
- 14 februari 2006: stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van de nieuwe pastorie (perceel 138K). Deze vergunning werd gunstig geadviseerd op 13 december 2005 door het (Vlaams) Instituut voor het Archeologisch Patrimonium (IAP) en op 30 januari 2006 door de afdeling Monumenten en Landschappen van AROHM.
- 29 april 2019: omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuw Chiro lokaal. Dit werd gunstig geadviseerd door het agentschap Onroerend Erfgoed. In de vergunning is de afbraak van de oude Chiro gebouwen opgenomen, evenals herstel en gedeeltelijke herbouw van de muur.

Er zijn geen vergunningen afgeleverd voor de nieuwbouw van pastorie en Chiro lokalen (verklaring gemeente Zemst d.d. 1 december 2009).

2.5.4. Natuur en Bos

De Biologische waarderingskaart duidt het park aan als biologisch minder waardevol met als karteringseenheid 'minder dichte bebouwing'.

In het beschermd cultuurhistorisch landschap zijn er geen voorlopige zoekzones voor instandhoudingsdoelen (versie 2014) of beheergebieden Natura 2000-soorten. Evenmin geldt er een speciale beschermingszone (SBZ-V of SBZ-H). Het is niet gelegen in VEN-IVON-gebied of natuurgebied.

2.5.5. Water

Het gebied ligt in het Zennebekken en het stroomgebied van de Zenne. De Zenne (categorie 0, bevaarbare waterlopen) loopt ongeveer 20 m ten oosten van het cultuurhistorisch landschap. Het is geen beschermd waterwinningsgebied.

3. EVALUEREND GEDEELTE

3.1. Evaluatie van de opheffing van de bescherming

De tuin en levensboom bij de pastorie van de Sint-Clemensparochie in Zemst (Eppegem) werd beschermd als cultuurhistorisch landschap bij koninklijk besluit van 13 januari 1976, omwille van het algemeen belang.

In het beschermingsbesluit werden geen afzonderlijke erfgoedwaarden aangeduid, maar uit het voorbereidende dossier en verslagen van de KCML kunnen we afleiden dat het landschap beschermd werd omdat het een eenheid vormt met de pastorie (historische waarde, ensemblewaarde) en omdat het een open groene ruimte met mooi bomenbestand is in de dorpskom (esthetische waarde). De levensboom voor en de linde achter de pastorie worden apart vermeld als (vermoedelijk) oudere relictten van de tuin, maar enkel de levensboom is met naam genoemd in het besluit.

Het op te heffen gedeelte van het beschermde cultuurhistorisch landschap Sint-Clemensparochie: tuin en levensboom, bestaat uit de gedeelten gelegen op de openbare wegen Jagers-te-Voetlaan en Zenneweg, de nieuwe pastorie in het noordwesten (het perceel 138K) en het nieuwe jeugdlokaal in het noordoosten (het perceel 143M). Door de aanleg van de wegen en het toevoegen van nieuwe bebouwing en verharding, zijn de erfgoedwaarden hier (plaatselijk) onherstelbaar aangetast of verloren gegaan.

3.1.1. Gedeelten gelegen op de openbare weg

Het beschermingsbesluit dateert van 1976, voor de aanleg van verhardingen op de Jagers-te-Voetlaan en Zenneweg. Beide wegen werden verbreed en verhard in 1980, waarbij een klein gedeelte van het beschermde landschap ingenomen werd, met name circa 2 m van de perceelsgrenzen van de toenmalige percelen 138C (oude pastorie) en 138H (nieuwe pastorie) langs de Jagers-te-Voetlaan en heel het perceel 141G langs de Zenneweg. De aanleg van de wegen zorgde voor een wijziging van de kadastrale situatie.

Door het verharderen van deze wegen gingen de aanwezige erfgoedwaarden onherroepelijk verloren. Onder andere het perceel 141G, voorheen met bomen beplant, werd volledig verhard met wegenis. Langs de Jagers-te-Voetlaan verdween een klein deel van de voortuinen onder het wegdek. De gemeente Zemst vroeg al in 1980 de opheffing van de bescherming van deze weggedeelten aan. De toenmalige Rijksdienst voor Monumenten- en Landschapszorg was akkoord met deze opheffing, op voorwaarde dat de Jagers-te-Voetweg ter hoogte van de nieuwe pastorie versmald werd om de levensboom te vrijwaren. Daar de werken schade dreigden te berokkenen aan deze beschermde boom, werden ze tot twee maal stilgelegd en gaf de KCML een negatief advies. Daarna vervolgde de aanleg van de wegen in overleg met de Rijksdienst. Er volgde geen opheffing meer van de bescherming, wellicht omdat de problemen opgelost waren en dit niet meer prioritair was. Door de bescherming van deze delen op te heffen, passen we het beschermd cultuurhistorisch landschap aan aan de huidige kadastrale situatie.

3.1.2. Moestuin van de pastorie (Perceel 138K)

Op het perceel 138K was van oudsher de moestuin van de pastorie gelegen. Op het moment van bescherming was op dit perceel al de nieuwe pastorie gebouwd, waardoor het moestuinoppervlak al afgenomen was, maar deze was nog steeds in gebruik.

In 2006 werd de nieuwe pastorie met toestemming van de toenmalige afdeling Monumenten en Landschappen van AROHM verbouwd. Het bestaande gebouw werd

Opheffingsdossier: Pastorie Sint-Clemensparochie: tuin en levensboom, Cultuurhistorisch landschap

uitgebreid en er werden garages en verhardingen toegevoegd. Ook de tuin werd heraangelegd met toestemming van Monumenten en Landschappen. Van de oorspronkelijke moestuin en beplantingen bleef niets meer over. Enkel de tuinmuur, die het noorden van het perceel afsluit, bleef bewaard. De muur werd meermaals hersteld met inbreng van nieuw materiaal. De historische waarde van deze oude muur is nog steeds aanwezig, maar door de heraanleg van het perceel 138K, dat nu ook als woning gebruikt wordt en van de overige percelen gescheiden wordt door een draadafsluiting, is de band met de oorspronkelijke pastorie en tuin doorgesneden. De ensemblewaarde, die een belangrijke rol speelde bij het beschermen van de pastorietuin als landschap, is bijgevolg onherroepelijk verloren gegaan.

3.1.3. Grasveld (Perceel 143M)

Zoals blijkt uit 2.2. Historiek van het beschermde goed, behoorde het perceel 143M niet tot de oorspronkelijke pastorietuin. Op het moment van bescherming, maakte dit perceel, een open grasveld, wel deel uit van de tuin en Chiro terreinen en werd mee opgenomen binnen de bescherming.

In 2020-2023 bouwde de Chiro hier met toestemming van het agentschap Onroerend Erfgoed een nieuw gebouw, dat nagenoeg heel het perceel inneemt. De toelating voor het nieuwe gebouw gaat gepaard met afbraak van de oude gebouwen en herstel van het landschap in de historische pastorietuin. Door de nieuwbouw werd het open karakter van het grasveld onherstelbaar aangetast en vormt dit deel van het cultuurhistorisch landschap niet langer een ensemble met de pastorietuin.

3.1.4. Conclusie

Door de aanleg van Jagers-te-Voetlaan en Zenneweg in 1980 en de bebouwing van de noordoostelijke en -westelijke delen van het beschermd cultuurhistorisch landschap van de pastorietuin Pastorie Sint-Clemensparochie zijn de erfgoedkenmerken en -elementen van dit landschap hier plaatselijk aangetast.

De bescherming als cultuurhistorisch landschap van de delen ingenomen door de openbare weg en de bebouwing aan noordoostelijk en -westelijke zijde van de tuin van de Pastorie Sint-Clemensparochie in Zemst (Eppegem) wordt opgeheven omdat de erfgoedwaarden onherstelbaar zijn aangetast of verloren gegaan.

3.2. Registratie van de erfgoedwaarden die verloren gaan

Het landschapsbeheerplan en dit dossier documenteren en registreren de erfgoedwaarden van het cultuurhistorisch landschap in voldoende mate. Er is bijgevolg geen verplichting tot behoud.

3.3. Motivering van de afbakening van de opheffing

De bescherming als cultuurhistorisch landschap van Sint-Clemensparochie: tuin en levensboom, Jagers-te-Voetlaan 2-6 en Zenneweg 9-11 te Zemst (Eppegem), wordt gedeeltelijk opgeheven. De kadastrale percelen gevat door de opheffing zijn opgenomen in artikel 2 van het ministerieel besluit.

Deze percelen worden uit de bescherming gehaald omdat de erfgoedwaarden onherroepelijk aangetast of verloren gegaan zijn (zie ook 3.1).

Opheffingsdossier: Pastorie Sint-Clemensparochie: tuin en levensboom, Cultuurhistorisch landschap

4. BRONNEN

4.1. Archief

Onroerend erfgoed Vlaams-Brabant: Archief beschermingen en beheer, Zemst, Epegem (doos 9), map 7134

Onroerend erfgoed Vlaams-Brabant: Archief beschermingen en beheer, Zemst, Epegem (doos 10), mappen 7141, 7142 en 7143

4.2. Historische kaarten

Kabinetskaart van de Oostenrijkse Nederlanden voor Zijn Koninklijke Hoogheid de Hertog Karel Alexander van Lotharingen, Jozef Jean François de Ferraris, Koninklijke Bibliotheek van België, uitgegeven in 1770-1778, schaal 1:11.520 herleid naar 1:25.000.

Atlas Cadastral parcellaire de la Belgique, Philippe-Christian Popp, uitgegeven in 1842-1879, schaal 1:5000.

Atlas van de Buurtwegen, opgesteld naar aanleiding van de wet op de buurtwegen van 10 april 1841, schaal 1:2.500 (overzichtsplannen schaal 1:10.000).

Gereduceerde Kadasterkaart van België, Dépôt de la Guerre, uitgegeven in 1845-1855, schaal 1:20.000.

Nationaal Geografisch Instituut: Chronologische mozaïek van de kaart van België voor het jaar 1939, [Cartesius](http://www.cartesius.be) [online], http://www.cartesius.be/arcgis/home/webmap/viewer.html?url=http://www.ngi.be/tiles/arcgis/rest/services/seamless_carto_default_3857_800/MapServer&lang=nl (geraadpleegd op 16 augustus 2023).

4.3. Literatuur

STAPPAERTS G., ADDRIAENSEN V. & REESKENS B. 2018: Beheersplan Pastorietuin Epegem, opgemaakt in opdracht van de Gemeente Zemst.

5. BIJLAGEN BIJ HET INHOUDELIJK DOSSIER

5.1. Omgevingsplan

5.2. Fotobijlage

De fotoregistratie van de fysieke toestand, gevoegd als bijlage bij het ministerieel besluit, bevat alle relevante foto's voor dit dossier. Er is geen afzonderlijke fotobijlage bij het dossier gevoegd.

5.3. Documentatie

De documentatie bij het inhoudelijk opheffingsdossier bevat bijkomend materiaal zoals kaarten, postkaarten, archieffoto's, bouwplannen, kadastermutaties, hoogtemodellen, e.d. dat het dossier verder onderbouwt of illustreert.