



Vlaanderen
is erfgoed

Opheffingsdossier Hoeve Peeters in Balen

Monument

Agentschap
Onroerend
Erfgoed

Opheffingsdossier:

Hoeve Peeters, Balen, Rosselaar 40 – monument

INHOUDELIJK DOSSIER

Dossiernummer: 4.001/13003/102.1

Vincent Debonne

30/10/2019

INHOUDSTAFEL

1.	Beschrijvend gedeelte	4
1.1.	Situering	4
1.2.	Historiek van de bescherming	4
1.3.	Historiek van het verval	4
1.4.	Beschrijving van de huidige toestand	6
2.	EVALUEREND gedeelte	6
2.1.	Evaluatie van de erfgoedwaarden	6
2.2.	Motivering van de opheffing van de bescherming	6
2.3.	Juridische toestand	6
2.3.1.	Onroerend Erfgoed	6
2.3.2.	Ruimtelijke Ordening	7
2.3.3.	Landinrichting/andere projecten	7
3.	Bijlagen bij het inhoudelijk dossier	7
3.1.	Omgevingsplan	7
3.2.	Fotobijlage	7

1. BESCHRIJVEND GEDEELTE Situering

De hoeve Peeters in Balen is een woonstalhuis uit de 17de eeuw. Deze versteende vakwerkbouw werd beschermd als monument in 1996 omwille van de historische en de volkskundige waarde.

Op enkele bakstenen muurresten na is de hoeve vandaag volledig verdwenen. Omwille van de verdwijning van de erfgoedwaarden die aan de grondslag lagen van de bescherming, wordt deze bescherming opgeheven.

Dit inhoudelijk dossier bevat:

- de historiek van de bescherming
- de historiek van het verval van de hoeve
- de motivatie voor de opheffing van de bescherming

1.2. Historiek van de bescherming

Op 16 december 1996 werd de hoeve Peeters beschermd als monument op basis van haar historische en volkskundige waarde¹.

- De historische waarde werd gemotiveerd als: "*typische kempische hoeve uit de 17de eeuw die gaaf bewaard is*".
- De volkskundige waarde werd gemotiveerd als: "*kleinschalige kempische hoeve die getuigenis aflegt van de mogelijkheden van de landbouwkundige activiteit in de Antwerpse Kempen van de 17de tot de 19de eeuw.*"

In het inhoudelijk dossier bij het beschermingsbesluit wordt de hoeve beoordeeld als "*in goede staat van bewaring*" (zie 3.2. Fotobijlage, foto's 1-4)². Over het dak wordt gesteld dat het "*enige zwakheden [vertoont] zoals blijkt uit de verschillende doorbuigingen van de nok*", maar "*het structurele houtwerk is in goede toestand*".

1.3. Historiek van het verval

De aftakeling begon in december 1999, toen de hoeve tijdens een storm gedeeltelijk instortte (zie 3.2. Fotobijlage, foto's 5-7)³.

Op basis van een plaatsbezoek op 28 december 1999 werd op 29 mei 2000 door de burgemeester van Balen een onbewoonbaarheidsverklaring opgemaakt. Het verslag van het plaatsbezoek vermeldt: "*het dak van de woning is grotendeels ingestort. Hierdoor heeft de voorgevel meerder ernstige scheuren opgelopen. Deze scheuren betreffen de volledige dikte van de muur. De stabiliteit van de woning werd ernstig aangetast. De dakstructuur is volledig vernield en ook de stabiliteit van de muren werd aangetast door de instorting van het dak.*"

Op 4 april 2003 werd na een plaatsbezoek door de bevoegde ambtenaar van de dienst Monumenten en Landschappen een brief gestuurd naar de toenmalige eigenaar. In de brief wordt gewezen op de onderhoudsplicht en wordt gevraagd welke maatregelen zullen worden voorzien, en binnen welke termijn.

Op 1 september 2003 werd een aanvraag tot sloping ingediend. De aanvraag werd door de dienst Monumenten en Landschappen ongunstig geadviseerd (bindend advies).

Op 30 mei 2005 werd de hoeve verkocht. Op het moment van de verkoop was de hoofdstructuur nog grotendeels aanwezig. Wel was het dak grotendeels ingestort (zie 3.2.

¹ <https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/4700>

² Antwerpen, archief Onroerend Erfgoed: A/1331, Balen Rosselaar 40, Hoeve Peeters.

³ De historiek van het verval van de hoeve is opgemaakt op basis van de correspondentie bewaard in voornoemd dossier (zie vorige voetnoot).

Fotobijlage, foto's 8 en 9). Tussen 2006 en 2008 werd de nieuwe eigenaar meermaals schriftelijk op de hoogte gebracht van de te ondernemen stappen. Er werd echter geen initiatief tot onderhoud en herstel genomen.

Foto's van 8 december 2006 tonen aan dat het dak toen volledig verdwenen was (zie 3.2. Fotobijlage, foto 10).

Op foto's van 18 januari 2007 (zie 3.2. Fotobijlage, foto's 11 en 12) blijkt dat grote delen van de gevels waren omgevallen. Tijdens een storm in maart 2007 stortten de meeste gevels in. Een sloopaanvraag werd door het agentschap R-O Vlaanderen op 17 april 2007 ongunstig geadviseerd. In het advies werd de eigenaar gewezen op zijn onderhoudsplicht, onder meer door het stutten en schoren van de houtconstructie.

Op 4 juli 2007 werd een vraag tot regularisatie van de gedeeltelijke sloop van de hoeve geadviseerd. Het advies stelt dat een gedetailleerde opname van de bestaande toestand en een correcte omschrijving van de uitgevoerde werken nodig is om te kunnen beoordelen of de werken in aanmerking komen voor regularisatie. Op 3 augustus 2007 werd gesteld dat de aanvraag voor regularisatie van een gedeeltelijke afbraak niet in aanmerking komt voor gunstig advies. De gevraagde stuttingswerken waren toen nog steeds niet uitgevoerd.

Op 19 oktober 2007 vond een overleg plaats met de eigenaar, zijn architect en de gedeputeerde van de provincie Antwerpen. Hierbij werd toelichting gegeven over hoe tot herstel kon worden overgegaan en onder welke voorwaarden.

In juli 2008 gaf het agentschap R-O Vlaanderen een advies naar aanleiding van het dossier dat was ingediend door een architectenbureau. Dit dossier bevatte een opmeting en een evaluatie van de overblijvende delen van de hoeve. R-O Vlaanderen adviseerde een zo snel mogelijke opmaak van een voorontwerp tot volledige reconstructie, met zoveel mogelijk gebruik van authentiek materiaal. Oorspronkelijke houten bouwelementen van de hoeve waren toen nog bewaard en meerdere muren stonden nog overeind. Op basis van de opmeting en de aanwezigheid van authentieke onderdelen was op dat moment een verantwoorde reconstructie mogelijk.

Tot begin 2009 was er nog communicatie met het architectenbureau. De communicatie stopte in april 2009.

In 2012 werd het perceel verkocht aan de huidige eigenaar. Die had plannen om op het perceel een hoeve in 'authentieke stijl' te bouwen.

Inspectie ruimtelijke ordening en onroerend erfgoed (Afdeling Handhaving) deed op 25 juni 2013 vaststellingen ter plaatse. Het perceel bleek toen sterk overwoekerd. Van het hoevegebouw stonden nog twee muurpartijen overeind (delen van de oostelijke zijgevel, van de voorgevel, van de achtergevel en van de achtergevel aan de westzijde). Van de vrijstaande schuur waren geen restanten meer zichtbaar. Het afdak met de opgeslagen gedemonteerde bouwonderdelen was niet meer aanwezig. Inspectie maakte een Proces Verbaal op en legde een herstelvordering op.

In 2019 werd de huidige eigenaar gedagvaard door Inspectie en werd een burgerrechtelijke procedure gestart. Op vraag van Inspectie maakte Onroerend Erfgoed een nota op met het bedrag van de schadevergoeding voor de verloren gegane erfgoedwaarden. Op 30 september 2019 werd een akkoordvonnis uitgesproken tussen de eigenaar en Inspectie. Volgens dit akkoord stemt de eigenaar in met de betaling van een schadevergoeding, en zal Onroerend Erfgoed de bescherming van de hoeve opheffen.

1.4. Beschrijving van de huidige toestand

De fysieke toestand van het onroerend goed waarvoor dit beschermingsdossier wordt opgemaakt is vastgesteld tijdens een plaatsbezoek op 21 juni 2019. 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 bescherming.

Vandaag zijn nog slechts twee stukjes muur bewaard. Het betreft hier recentere muurtjes. De houten onderdelen die in 2008 ter plaatse werden opgeslagen onder een tijdelijk afdak zijn niet langer afgeschermd van weer en wind. De gedegradeerde houten onderdelen zijn niet meer geschikt voor een reconstructie.

2. EVALUEREND GEDEELTE Evaluatie van de erfgoedwaarden

De omschrijving van de historische waarde verwijst uitdrukkelijk naar de materialiteit van de hoeve ("*[...] hoeve uit de 17de eeuw die gaaf bewaard is*"). Door de verdwijning van het hoevegebouw is de historische waarde verdwenen.

In de omschrijving van de volkskundige waarde wordt de hoeve opgevat als de materiële uitdrukking van regionale landbouwactiviteit ("*[...] hoeve die getuigenis aflegt van de mogelijkheden van de landbouwkundige activiteit in de Antwerpse Kempen van de 17de tot de 19de eeuw*"). Door de verdwijning van het hoevegebouw is de volkskundige waarde verdwenen.

Een integraal herstel van de hoeve volgens artikel 11.4.1. van het Onroerenderfgoed-decreet is niet meer mogelijk:

- Feitelijk herstel van de erfgoedwaarden is onmogelijk omdat er onvoldoende elementen bewaard zijn om dit in zijn authentieke materialiteit mogelijk te maken.
- Een reconstructie is eveneens onmogelijk.
 - Waar er in 2007 nog originele elementen aanwezig waren, zijn die er momenteel niet meer. Al het historisch materiaal is intussen zeer sterk gedegradiseerd of verloren gegaan.
 - Waar in 2008 nog sprake kon zijn van een reconstructie met origineel materiaal, zou een reconstructie vandaag alleen nog mogelijk zijn met nieuwe materialen.
 - De overige informatie (materieel, iconografisch) is te algemeen om een historisch verantwoorde reconstructie te verantwoorden.
 - Een reconstructie van de hoeve zou dus alleen een reproductie of een afbeelding zijn van de oorspronkelijke constructie en zijn materialiteit.

2.2. Motivering van de opheffing van de bescherming

Het monument is als geheel verloren gegaan. Er zijn op heden geen erfgoedwaarden meer aanwezig. Feitelijk herstel en reconstructie zijn niet meer mogelijk.

2.3. Juridische toestand

2.3.1. Onroerend Erfgoed

Op het omgevingsplan in bijlage bij dit dossier zijn de beschermingen opgenomen die in de buurt liggen van het onroerend goed waar dit dossier over gaat.

In de omgeving van de hoeve is er geen beschermd onroerend erfgoed. Evenmin zijn er onroerende goederen die zijn opgenomen in vastgestelde inventarissen van onroerend erfgoed.

Opheffingsdossier: Hoeve Peeters, monument

2.3.2. Ruimtelijke Ordening

Het perceel van de hoeve Peeters is gelegen in woongebied. De terreinen achter het perceel van de hoeve zijn woonuitbreidingsgebied.

2.3.3. Landinrichting/andere projecten

Volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan zijn er voor het perceel van de hoeve geen projecten van landinrichting⁴.

3. BIJLAGEN BIJ HET INHOUDELIJK DOSSIER

3.1. Omgevingsplan

3.2. Fotobijlage

De fotobijlage bij het inhoudelijk beschermingsdossier bevat bijkomend fotomateriaal dat het dossier verder onderbouwt of illustreert.

⁴ <https://www.balen.be/product/91/gemeentelijk-ruimtelijk-structuurplan> (geraadpleegd op 30/10/2019).