



Vlaanderen
is erfgoed



Opheffingsdossier

Vakwerkhoeve met erf en omgeving in
Kortesseme

Monument en dorpsgezicht

Agentschap
Onroerend
Erfgoed

Opheffingsdossier:

Vakwerkhoeve met erf en omgeving, Kortessem, Winkelstraat 1 A-H,
3 A-D – monument en dorpsgezicht (opheffing)

Onderwerp

Benaming: Vakwerkhoeve met erf en omgeving

Adres of ligging: Winkelstraat 1 A-H en 3 A-D, Kortessem.

Dossier

Type dossier: opheffingsdossier (Gehele opheffing)

Dossiernummer: 4.001/73040/101.1

Bescherming

Beschermd als: monument en dorpsgezicht

Beschermingsbesluit: ministerieel besluit van 4 maart 2004

URI Besluitendatabank Onroerend Erfgoed: <https://id.erfgoed.net/bsluiten/4190>

Inventaris Onroerend Erfgoed

URI Inventaris Onroerend Erfgoed: <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/2078>

URI Inventaris Onroerend Erfgoed: <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/2082>

Samenvatting

De bescherming als monument wordt opgeheven omwille van het algemeen belang. In 2021 en 2022 werd de volledige hoeve verplaatst en gereconstrueerd binnen het perceel van de bescherming. De herkenbaarheid, representativiteit en context werden daarbij aangetast. Hierdoor zijn de erfgoedwaarden ontoereikend voor bescherming. De bescherming als dorpsgezicht wordt opgeheven omdat de erfgoedwaarden onherstelbaar zijn aangetast of verloren gegaan.

Datum

Datum: 27/04/2023

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	4
2.3.	Historiek van het beschermings- en beheerdossier	5
2.3.1.	Bescherming van vakwerkhoeves in Limburg	5
2.3.2.	Bescherming van de vakwerkhoeve langs de Winkelstraat	5
2.3.3.	Een nieuw co-housing project	6
2.3.4.	Erfgoedpremies.....	7
2.3.5.	Start van de werken	7
2.4.	Fysieke toestand van het onroerend goed	8
2.5.	Juridische toestand.....	8
2.5.1.	Adres en kadaster	8
2.5.2.	Onroerend erfgoed	8
2.5.3.	Omgeving	9
2.5.4.	Landbouw en Visserij.....	9
3.	Evaluerend gedeelte	9
3.1.	Evaluatie van de opheffing van de bescherming	9
3.1.1.	Inleiding	9
3.1.2.	Zeldzaamheid	10
3.1.3.	Herkenbaarheid	10
3.1.4.	Representativiteit.....	11
3.1.5.	Ensemble	11
3.1.6.	Context.....	12
3.1.7.	Besluit	12
3.2.	Registratie van de erfgoedwaarden die verloren gaan	12
3.3.	Motivering van de afbakening van de opheffing	12
4.	Bronnen	12
5.	Bijlagen bij het inhoudelijk dossier	13
5.1.	Omgevingsplan	13
5.2.	Fotobijlage	13
5.3.	Documentatie	13

1. AANLEIDING TOT OPMAAK VAN HET DOSSIER

Dit is het inhoudelijk dossier bij het opheffingsbesluit van de bescherming van de vakwerkhoeve met erf en omgeving in Kortessem. De opheffing van de bescherming kadert in de evaluatie van het beschermde erfgoedbestand, zoals ingeschreven in de Beleidsnota Onroerend Erfgoed (2019-2024) van minister Matthias Diependaele.

De beschermingen van de vakwerkhoeve met erf en omgeving als monument en als dorpsgezicht werden 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 volledige opheffing van de bescherming als monument en als dorpsgezicht van de vakwerkhoeve met erf en omgeving.

2. BESCHRIJVEND GEDEELTE

2.1. Ruimtelijke context

De vakwerkhoeve met erf en omgeving heeft als adres Winkelstraat 1 A-H en 3 A-D in Kortessem. Het beschermde monument en dorpsgezicht bevinden zich aan het kruispunt van de Winkelstraat en de Hasseltsesteenweg ten noordwesten van de kern van Kortessem. De gebouwen worden momenteel herbestemd en verbouwd tot een co-housingproject. Aan de overkant van de Hasseltsesteenweg ligt het beschermde kasteel ([ID2185](#)) en de kasteelhoeve van Printhaghen ([ID2193](#)).

De als monument beschermde U-vormige vakwerkhoeve lag op het moment van de bescherming in 2004 langs de rooilijn van de Hasseltsesteenweg (zie foto 4 en 5 van bijlage 5.3). Zoals te zien op foto 4 in de fotoregistratie (bijlage 2 bij het opheffingsbesluit) ligt het monument vandaag een aantal meter verder van de rooilijn. De als dorpsgezicht beschermde omgeving strekt zich uit achter het perceel van de hoeve en langs de Hasseltsesteenweg. Het gedeelte langs de Hasseltsesteenweg is in gebruik als landbouwperceel. Het gedeelte van het dorpsgezicht langs de Winkelstraat maakt deel uit van het nieuwbouwproject (zie foto 3 van bijlage 2 bij het opheffingsbesluit).

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

2.2. Historiek van het beschermde goed

De vakwerkhoeve op de hoek van de Winkelstraat met de Hasseltsesteenweg dateert uit de 19de eeuw. Op het moment van de bescherming waren de gebouwen in een U-vorm rond een erf opgesteld. Langs de Hasseltsesteenweg stond het woonhuis, met stal en inrijpoort. Aansluitend was er een linkervleugel parallel met de Winkelstraat met stallingen. De achtervleugel stond los van de andere gebouwen en fungeerde als schuur en wagenhuis. Het erf was gedeeltelijk gekasseid en omvatte een mestvaalt (foto 6 tot 8 van bijlage 5.3). Een uitgebreidere beschrijving staat vermeld in de Inventaris Onroerend Erfgoed ([ID32416](#)).¹

¹ AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED 2023: *Vakwerkhoeve* [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/32416> (geraadpleegd 27 april 2023).

2.3. Historiek van het beschermings- en beheerdossier

2.3.1. Bescherming van vakwerkhoeves in Limburg

In 2000 stelde men vast dat het vakwerkbestand in Limburg onder druk stond. In Alken was het aantal vakwerkgebouwen bijna gehalveerd en Diepenbeek had nog slechts enkele kwalitatieve voorbeelden over. Sindsdien werd vanuit de toenmalige cel Monumenten en Landschappen Limburg het initiatief genomen om landelijke houtbouw systematisch, maar selectief te beschermen. Enerzijds werden sloopaanvragen van geïnventariseerde vakwerkgebouwen ongunstig geadviseerd en werden deze sloopweigeringen gekoppeld aan beschermingsvoorstellen. Anderzijds begon de toenmalige cel Monumenten en Landschappen vakwerkbouw eerst op geografische en daarna op thematische basis te beschermen. Vanaf 2005 werd voor deze selectie de criterianota *vakwerkbouw in Limburg* gehanteerd. De gemeente Alken werd prioritair aangepakt (ongeveer 27 beschermingen tussen 2001-2004). In het kader van de thematische beschermingsprocedure werden in de gemeente Wellen een elftal vakwerkgebouwen uit een geïnventariseerd bestand van ongeveer 80 hoeves wettelijk beschermd op 23/11/2007. Deze werden gevolgd door de wettelijke bescherming van telkens een twaalfal vakwerkgebouwen in de gemeente Kortesseem op 15/04/2008 en in de gemeente Herk-de-Stad op 24/12/2008. Op 15/06/2009 werden dertien vakwerkgebouwen in de gemeente Diepenbeek beschermd en elf vakwerkgebouwen in de landelijke deelgemeenten van Hasselt. In 2010 werden twee vakwerkgebouwen voor Nieuwerkerken voorgedragen (MB 1/10/2010) en zes gebouwen voor de gehuchten van Hasselt (MB 14/12/2010). Hoeselt-Romershoven telt twee beschermde vakwerkhoeves (MB 28/6/2011), Bilzen vijf (MB 18/07/2011) en Brustem twee (MB 17/07/2011).²

2.3.2. Bescherming van de vakwerkhoeve langs de Winkelstraat

In december 2001 kreeg de toenmalige dienst Monumenten en Landschappen Limburg een adviesvraag voor de afbraak van een vervallen hoeve en stallen met adres Hasseltsesteenweg 147 in Kortesseem. De dienst gaf een ongunstig advies omdat de hoeve op dat moment opgenomen was op de Inventaris Onroerend Erfgoed. Het collegebestuur van Kortesseem liet de eigenaar weten dat ze geen definitieve bindende uitspraak over de sloopaanvraag zou doen. Het college kon deze beslissing eventueel herzien indien een grondig bouwfysisch onderzoek door een deskundige de bouwvallige staat van de hoeve bewees waardoor afbraak te verantwoorden zou zijn. De advocaat van de eigenaar betwiste deze beslissing en vroeg aan de dienst Monumenten en Landschappen om uitleg op 21 oktober 2002. Het was voor de eigenaar moeilijk te begrijpen dat de hoeve erfgoedwaarde had vanwege de slechte staat van de hoeve. Op de hoeve werd sinds 1995 een belasting voor verwaarlozing geïnd. Daarnaast vroegen ze meer uitleg over de wettelijke basis waarop dit ongunstig advies gebaseerd was. Naast een opname op de Inventaris Onroerend Erfgoed was deze hoeve niet beschermd als monument. In december 2002 volgde opnieuw de vraag van de raadsheer van de eigenaar naar meer informatie. De eigenaar ontving antwoord op 7 april 2003. De hoeve werd bij ministerieel besluit van 21 mei 2003 voorlopig beschermd.

Bij aangetekend schrijven van 26 juni 2003 maakte de dienst Monumenten en Landschappen het ontwerp van de lijst over aan alle zakelijkrechthouders.

Het openbaar onderzoek vond plaats van 8 juli 2003 tot en met 8 augustus 2003. Er werden geen opmerking of bezwaren geformuleerd. Ook de adviesvraag aan de departementen en besturen werden gunstig beantwoord.

² GYSELINCK J. 2005, *Vakwerkbouw in Limburg*, onuitgegeven criterianota, agentschap Onroerend Erfgoed en GYSELINCK J. 2005: Bedreigd erfgoed: vakwerkbouw in Limburg, *M&L* 24.3, 15-54.

De vakwerkhoeve langs de Hasseltsesteenweg werd op 4 maart 2004 als monument beschermd omwille van het algemeen belang gevormd door de **historische, sociaal-culturele** en **volkskundige** waarde. Het beschermingsdossier motiveerde de waarden als volgt: "De hoevegebouwen bleven grotendeels in vakwerk bewaard, gedeeltelijk nog met lemen vullingen, kalkafwerking en zadeldaken met Vlaamse pannen. Als vakwerkensemble was het complex representatief voor een eeuwenlange bouwtraditie in Vlaanderen en specifiek in Limburg, waar het tot ver in de 20ste eeuw werd toegepast. Het complex was daarenboven typologisch representatief: de hoeve omvatte herkenbare en typische componenten als woonhuis met opkamer, stallingen, schuur, gekasseid erf en mestvaalt, met traditionele structuur en samenhang."

De omgeving van de hoeve werd tegelijk als dorpsgezicht beschermd omwille van het algemeen belang gevormd door de **historische, sociaal-culturele** en **volkskundige** waarde. Het beschermingsdossier motiveerde de waarden als volgt: "De onbebouwde, agrarische omgeving van de hoeve vormde het historische hinterland van het complex, onderstreepte de functionaliteit van de hoeve en vormde samen met de bebouwing een esthetisch waardevol geheel. De hoeve lag daarenboven in het gezichtsveld van het beschermde Printhagensite."

Het beschermingsdossier geeft geen informatie over het interieur van de vakwerkhoeve.

De eigenaar van de pas beschermde hoeve diende een verzoekschrift tot nietigverklaring in op 16 februari 2004. Deze aanvraag eindigde in een beroepsprocedure bij de Raad van State op 22 februari 2005. Het beroep van de eigenaar werd verworpen omdat hij een toelichtende memorie te laat naar de Raad van State verstuurde.

Foto's uit 2002 en 2003 tonen al dat de vakwerkhoeve niet wind- en waterdicht was. Er ontbraken pannen op het dak, verschillende vakwerkvullingen waren niet intact en waren op sommige plaatsen opgelapt met metalen platen of snelbouw/baksteen invullingen.

2.3.3. Een nieuw co-housing project

De hoeve bleef tot 2012 bewoond. In 2013 kreeg het agentschap Onroerend Erfgoed voor het eerst de vraag of een woonproject met verschillende wooneenheden op deze locatie mogelijk was. Uit het verslag van het agentschap na plaatsbezoek bleek dat de hoeve sinds de bescherming weinig onderhoud gekend had. De schuur was verstevigd met metalen balken. Verschillende knooppunten van het vakwerk in de topgevel zaten los (zie foto 9 en 10 van bijlage 5.3). Het agentschap gaf aan dat er instortingsgevaar was. Er werd bij de eigenaar aangedrongen om dringende instandhoudings- en onderhoudswerken uit te voeren in afwachting van een restauratie.

In 2014 vonden tussen de architect en het agentschap Onroerend Erfgoed verschillende gesprekken plaats. Enerzijds vroeg de eigenaar de verplaatsing van de volledige vakwerkhoeve binnen het perceel van de bescherming. Anderzijds werden de mogelijkheden van het cohousingproject onderzocht. In 2014 werd nogmaals aan de eigenaar gevraagd om dringende instandhoudingswerken uit te voeren.

In februari 2015 ontving het agentschap Onroerend Erfgoed de adviesvraag voor een stedenbouwkundig attest voor de verplaatsing van het monument en de realisatie van een cohousingproject met elf wooneenheden. Het plan was de woning te restaureren tot ééngezinswoning en de stallingen en schuur te gebruiken als berging en gemeenschappelijke ruimtes. In het beschermde dorpsgezicht werden tien nieuwbouwwoningen ontworpen. De motivatie voor de verplaatsing van het monument werd door het agentschap Onroerend Erfgoed aanvaard:

- De vakwerktypologie, oriëntatie en verhoudingen bleven behouden.
- De bouwfysische toestand van de hoeve was zo slecht dat reconstructie noodzakelijk was.

- Het woonhuis bevond zich te dicht bij de steenweg. Door de verplaatsing zouden er minder ingrepen nodig zijn om de woonkwaliteit te verbeteren en kon men een groene strook tussen de hoeve en de steenweg voorzien.

Het agentschap Onroerend Erfgoed gaf als voorwaarde mee dat verder overleg over het inhoudelijk dossier van de verplaatsing, de restauratie en het nieuwbouwontwerp noodzakelijk was. Er werd nogmaals aangedrongen op de nodige instandhoudings- en stuttingswerken.

2.3.4. Erfgoedpremies

In april 2015 werden twee aanvragen voor een standaardpremie voor dringende instandhoudingswerken ingediend. Een eerste voor instandhoudingswerken aan de schuur en een tweede voor werken aan de woning en de stal. Begin 2016 werden deze premies uitbetaald. De verdere uitwerking van het cohousingproject en de restauratie van de hoeve liet echter op zich wachten. Vanwege de slechte staat van de hoeve (zie foto 11 tot 13 van bijlage 5.3) informeerde het agentschap Onroerend Erfgoed halverwege 2016 naar het verdere verloop van het project. De eigenaar vond geen investeerders voor het project, waardoor een volledig afgewerkt dossier voor een vergunningsaanvraag steeds werd uitgesteld.

In de zomer van 2016 stortte tijdens een storm een deel van de schuur in (zie foto 14 tot 16 van bijlage 5.3). Eind 2016 vroeg de eigenaar een standaardpremie voor herstelwerken aan de vakwerkstructuur van de schuur. Dit dossier werd ontvankelijk verklaard begin 2017, maar er werden bij het geven van de toelating voor de werken aan de eigenaar voorwaarden opgelegd. De eigenaar kreeg een deadline om een dossier voor de totale hoevesite klaar te hebben tegen september 2017. Binnen het jaar na het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning (tegen september 2018) diende de schuur met de passende materialen en volgens de passende methoden, op de dan vergunde nieuwe inplanting, opnieuw wind- en waterdicht te zijn. Aan deze voorwaarden werd echter niet voldaan omdat financiering uitbleef.

In 2018 werden de gebouwen van de vakwerkhoeve in erfpacht overgenomen. Datzelfde jaar werden nog twee bijkomende standaardpremies aangevraagd: voor dakwerken en het consolideren van het vakwerk van het hoofdgebouw en een laatste premie voor het consolideren van het vakwerk van de aanbouw. Tegelijk met de aanvraag voor de erfgoedpremies werden ook de toelatingen voor de werken aangevraagd en goedgekeurd. Begin 2019 werden de drie standaardpremies uitbetaald.

2.3.5. Start van de werken

Op 14 maart 2019 ontving het agentschap Onroerend Erfgoed de adviesvraag voor de vergunning voor het herbestemmen van de beschermde vakwerkhoeve tot een woonproject met twaalf wooneenheden. De bestaande vakwerkhoeve met stallen en schuur zou verplaatst worden binnen de afbakening van de bescherming als monument en vervolgens gerestaureerd. De oorspronkelijke woning met aansluitende stal werd omgebouwd tot twee woningen. Ook de schuur werd herbestemd tot twee woningen. Daarnaast werden er acht nieuwbouwwoningen voorzien met gemeenschappelijk parkeerzone binnen de afbakening van het beschermde dorpsgezicht langs de Winkelstraat. Dit project werd gunstig geadviseerd met voorwaarden.

Naar aanleiding van de omgevingsvergunningaanvraag werd een archeologienota zonder ingreep in de bodem opgemaakt. Op basis van dit bureauonderzoek werd een programma van maatregelen opgemaakt voor de uitvoering van uitgesteld vooronderzoek zonder en met ingreep in de bodem. Op 9 juli 2020 werd op het perceel van de vakwerkhoeve een landschappelijk bodemonderzoek uitgevoerd. Op 16 juli 2020 werd een

proefsleuvenonderzoek uitgevoerd.³ Een nieuw programma van maatregelen adviseerde archeologische werfbegeleiding.⁴ De laatste fase van de demontage van de hoeve vond plaats op 2 maart 2021. Hierna werd een archeologische opgraving op de locatie van de vakwerkhoeve uitgevoerd tussen 4 en 8 maart 2021.⁵ In 2022 werd de vakwerkhoeve heropgebouwd.

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 4 augustus 2022. 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.

Op het perceel van de bescherming als dorpsgezicht en deels binnen de afbakening van de bescherming als monument staat een vergunde nieuwbouw. De beschermde vakwerkhoeve is voor een deel gereconstrueerd, gerestaureerd en verplaatst. De werken zijn nog steeds in uitvoering.

2.5. Juridische toestand

2.5.1. Adres en kadaster

De vakwerkhoeve met erf en omgeving heeft als adres Winkelstraat 1 A-H en 3 A-D in Kortesseem. Op het moment van de bescherming was dit Hasseltsesteenweg 147 in Kortesseem. Kadastraal staat het monument bekend als Kortesseem, eerste afdeling, sectie C, perceelnummer 956A (deel) en deel van het openbaar domein. Het dorpsgezicht is kadastraal bekend als Kortesseem, eerste afdeling, sectie C, perceelnummers 485, 956A (deel) en deel van het openbaar domein. De kadastrale situatie is gewijzigd ten opzicht van het moment van de bescherming. Op het moment van de bescherming was het monument kadastraal bekend als Kortesseem, eerste afdeling, sectie C, perceelnummer 483G. Het dorpsgezicht was Kortesseem, eerste afdeling, sectie C, perceelnummers 481F en 485.

2.5.2. Onroerend erfgoed

- De vakwerkhoeve met erf is [beschermd](#) als monument en de omgeving als [dorpsgezicht](#) sinds 4 maart 2004.
- De vakwerkhoeve is vastgesteld in de inventaris bouwkundig erfgoed ([ID20658](#)).
- De vakwerkhoeve is opgenomen in de wetenschappelijke inventaris bouwkundig erfgoed ([ID32416](#)).
- De vakwerkhoeve valt binnen de afbakening van het onroerenderfgoedrichtplan Haspengouw en Voeren – Hoogstamboomgaarden van 24 mei 2019 ([ID882](#)).

Aan de overzijde van de Hasseltsesteenweg ligt het beschermde monument en dorpsgezicht van het Kasteel en de kasteelhoeve Printhaghen ([ID2193](#), [ID2185](#) en [ID2202](#)).

³ INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2023, *Winkelstraat* [online], <https://inventaris.onroenderfgoed.be/waarnemingsobjecten/979602> (geraadpleegd op 27/04/2023).

⁴ STUDIEBUREAU ARCHEOLOGIE 2020, *Nota: het archeologisch vooronderzoek aan de Winkelstraat te Kortesseem*, onuitgegeven nota, Tienen en STUDIEBUREAU ARCHEOLOGIE 2021, *Nota: het archeologisch vooronderzoek aan de Winkelstraat te Kortesseem*, onuitgegeven nota, Tienen.

⁵ STUDIEBUREAU ARCHEOLOGIE 2021, *Archeo-rapport 520. Eindverslag: De archeologische werfbegeleiding aan de Winkelstraat te Kortesseem*, onuitgegeven nota, Tienen.

Op het perceel van de hoeve werd in 2020 een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd, hierdoor is er een archeologisch element aan de CAI toegevoegd ([ID979602](#)).

2.5.3. Omgeving

Volgens het origineel gewestplan St-Truiden – Tongeren van 5 april 1977 ligt de beschermde vakwerkhoeve in woongebied met landelijk karakter. Het gedeelte van het beschermde dorpsgezicht langs de Hasseltsesteenweg ligt in agrarisch gebied.

Daarnaast bevindt de hoeve zich in Herbevestigde (Agrarische en Groene) gebieden: Landbouwgebieden tussen Herk, Mombeek en Gete, tussen stevoort, Hasselt, Bilzen, Wellen en Alken (5 december 2005)

2.5.4. Landbouw en Visserij

Het meest recente plan van de Landbouwgebruikspcelen LV, 2021 deelt het perceel van het beschermde dorpsgezicht langs de Hasseltsesteenweg in als Meerjarige fruitteelten (appel).

De volledige bescherming maakt vanaf 23 oktober 2017 deel uit van een landinrichting in onderzoek: Water-Land-Schap – onderzoek naar de opportuniteit en de haalbaarheid. Sinds 5 april 2019 maken de percelen deel uit van het vastgesteld landinrichtingsproject Water-Land-Schap.

3. EVALUEREND GEDEELTE

3.1. Evaluatie van de opheffing van de bescherming

3.1.1. Inleiding

De vakwerkhoeve met erf en omgeving werd bij ministerieel besluit van 4 maart 2004 beschermd als monument en als dorpsgezicht omwille van de historische, sociaal-culturele en volkskundige waarde. Dit besluit werd op 30 juni 2004 in het Belgisch staatsblad gepubliceerd.

Voor de selectie van beschermenswaardige vakwerkpanden werd sinds 2005 de criterianota "vakwerkbouw in Limburg" gehanteerd. Daarin werden volgende selectiecriteria vooropgesteld: gaafheid, authenticiteit, zeldzaamheid en contextwaarde. Met gaafheid werd in de eerste plaats de volledigheid van het vakwerkgeraamte beoogd. Gaafheid moest ook blijken uit de binnenindeling van de woning met inkom, woonkeuken en kamer met gemeenschappelijke schouw, opkamer en kelder en uit de totaalconstellatie met bijgebouwen in L- of U-vormige, semi-gesloten of gesloten aanleg. Authenticiteit werd aangevinkt als de oorspronkelijke functie nog aanwezig en/of afleesbaar was. Zeldzaamheid had betrekking op gave en authentieke ensembles uit de 16de-, 17de- of 18de eeuw. Op gebouwen met specifieke onderdelen, op vakwerkgebouwen met een gave context of omgeving, of op schaars overgebleven exemplaren van grotere nederzettingen. Met de contextwaarde werd de landschappelijke context en het oorspronkelijke nederzettingenpatroon beoogd.⁶ Hoewel de bescherming van de vakwerkhoeve langs de Hasseltsesteenweg dateert van voor deze criterianota, vermeldt het beschermingsbesluit ook deze componenten.

⁶ GYSELINCK J. 2005, *Vakwerkbouw in Limburg*, onuitgegeven criterianota, agentschap Onroerend Erfgoed en GYSELINCK J. 2005: Bedreigd erfgoed: vakwerkbouw in Limburg, *M&L* 24.3, 15-54.

Artikel 6.2.1, 3°, van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 staat de gehele of gedeeltelijke wijziging of opheffing van een bescherming omwille van het algemeen belang toe. De parlementaire voorbereiding stelt daarbij het volgende: "*door een wijzigende context kan het algemeen belang immers geëvolueerd zijn ten opzicht van het algemeen belang ten tijde van de bescherming*".

In functie van een algemene evaluatie van het beschermd bestand in Vlaanderen die als doelstelling heeft om een dynamische selectie van de essentiële en representatieve getuigen van het leven in Vlaanderen te vrijwaren, wordt het beschermd erfgoed getoetst aan de hedendaagse inzichten inzake erfgoedwaarde. Deze evaluatie is gebaseerd op de erfgoedwaarde zoals vermeld in het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, artikel 2.1, 26°: de archeologische, architecturale, artistieke, culturele, esthetische, historische, industrieel-archeologische, technische, ruimtelijk-structurende, sociale, stedenbouwkundige, volkskundige of wetenschappelijke waarde waaraan onroerende goederen en de cultuurgooderen die er integrerend deel van uitmaken hun huidige of toekomstige maatschappelijke betekenis ontleen. Daarnaast zijn de vijf selectiecriteria gebruikt die ook gehanteerd worden in functie van bescherming en die het afwegingskader vormen om het onroerend erfgoed te waarderen:

1° zeldzaamheid: geeft aan in hoeverre het onroerend goed uitzonderlijk voorkomt in relatie met de geografische context, de historische context, de typologie of het oeuvre;

2° herkenbaarheid: geeft aan in hoeverre het onroerend goed een goed herkenbare uitdrukking is van zijn oorspronkelijke functie, uitzicht of vormgeving, of van een belangrijke fase in de latere ontwikkeling daarvan;

3° representativiteit: geeft aan in hoeverre het onroerend goed typerend is voor een geografische of historische context of een welbepaalde typologie of een bepaald oeuvre;

4° ensemble: geeft aan in hoeverre het onroerend goed een sterke samenhang vertoont tussen de verschillende elementen;

5° context: geeft aan in hoeverre er tussen het onroerend goed en zijn directe of ruimere omgeving een sterke relatie is op landschappelijk, stedenbouwkundig of esthetisch vlak.

3.1.2. Zeldzaamheid

In Vlaanderen zijn 102 vakwerkhoeves uit de 19de eeuw met een U-vormige opstelling beschermd als monument. 75 hiervan zijn in Limburg terug te vinden. Deze hoeve is niet zeldzaam binnen de bewaarde agrarische vakwerkarchitectuur in Vlaanderen (architecturale waarde). Een opheffing van deze bescherming creëert dus geen hiaat binnen het beschermde bestand.

3.1.3. Herkenbaarheid

Op het moment van de bescherming in 2004 had de hoeve nog een grote herkenbaarheid als vakwerkhoeve. Dit omwille van de authentieke vakwerkstructuur met bewaard leemwerk (technische waarde) en dus de bewaarde materialiteit (architecturale waarde en historische waarde). Het beschermingsdossier beschrijft deze hoeve als één van de best bewaarde vakwerkgebouwen van Kortesseem en motiveert de authenticiteit verder doordat het complex tot op het moment van bescherming steeds als hoeve in gebruik bleef.

Zoals beschreven in het beschermingsdossier was het woonhuis langs de Hasseltsesteenweg het oudste element van de hoeve. Het woonhuis staat ingetekend op het primitief kadasterplan en dateert minstens van 1841.⁷ De volgende decennia breidde de hoeve uit met de stallen langs de Winkelstraat en de losstaande schuur. De opstelling van de verschillende gebouwen zoals beschermd als monument dateert volgens de

⁷ Rijksarchief, Primitief kadaster Kortesseem, sectie c, 1840-1843.

kadasterschetsen uit 1901 (zie foto 1 tot 3 in bijlage 5.3). Er vond ook een geleidelijk verstening plaats van enkele lemen invullingen in de vakwerkstructuur. Deze historische evolutie (historische waarde), die eigen is aan vakwerkhoeves, was nog herkenbaar en afleesbaar op het moment van de bescherming in 2004.

Vandaag heeft deze vakwerkhoeve sterk aan herkenbaarheid ingeboet. Op het moment van de bescherming was de hoeve al in twijfelachtige bouwfysische staat. De bescherming was bedoeld om een sloopaanvraag van deze hoeve tegen te houden. Ondanks het beschermde statuut bleven noodzakelijke instandhoudings- en restauratiewerken om de toestand van de hoeve te verbeteren in eerste instantie uit. Sinds 2013 werd er werk gemaakt van een toekomsttraject van de hoeve. Sinds 2013 was er dus het perspectief op verbetering van de erfgoedwaarden van de hoeve en een visie op de toekomst van de site. Het was echter een lang beheerstraject, waarbij het bouwfysische verval van de hoeve het traject voorbijsnelde. Verschillende instandhoudingswerken in 2015 konden dit niet tegenhouden, in 2016 stortte een deel van de schuur in en toen volgden financieringsproblemen van het project. Hoewel heropbouw en verplaatsing van de hoeve reeds besproken waren en niet ongebruikelijk zijn voor vakwerkbouw, was op dat moment een reconstructie met de authentieke vakwerkelementen onmogelijk geworden. Gaafheid of authenticiteit van de vakwerkstructuur zoals in de criterianota vakwerkbouw beschreven, kon voor deze vakwerkhoeve niet meer nagestreefd worden. De huidige vakwerkhoeve langs de Hasseltsesteenweg en de Winkelstraat is een nieuwbouw.

Een gedeelte van het woonhuis en de stal parallel met de Winkelstraat is opnieuw vakwerkbouw volgens hedendaagse technieken, maar met aangepaste invullingen en indelingen. De oorspronkelijke indeling van het woonhuis met kamer met gemeenschappelijke schouw, opkamer en kelder is afleesbaar in het ontwerp van de erfgevel, maar is niet meer aanwezig in het interieur. De schuur is gedeeltelijk een hedendaagse interpretatie van de voormalige vakwerkschuur en voor een gedeelte terug gereconstrueerd vakwerk. Slechts enkele houten elementen konden gerecupereerd worden uit de oorspronkelijke schuur. Ook de gevelopeningen zijn gewijzigd. De materiële authenticiteit (architecturale waarde, historische waarde en technische waarde) ging volledig verloren en daarmee ook de historische gelaagdheid en herkenbaarheid van het monument.

3.1.4. Representativiteit

De materiële teloorgang van de vakwerkhoeve is onherstelbaar verloren gegaan, reconstructie was de enige optie. Hierdoor is de vakwerkhoeve niet langer een representatief voorbeeld van een 19de-eeuwse vakwerkhoeve. De hoeve is momenteel nagenoeg volledig nieuwbouw, waarbij bijna niets van de authentieke vakwerkstructuur gerecupereerd kon worden. Onderstaande voorbeelden van beschermde vakwerkhoeves in Kortesseem zijn wel representatief voor deze historische bouwtraditie:

<https://inventaris.onroerendergoed.be/erfgoedobjecten/32421>

<https://inventaris.onroerendergoed.be/erfgoedobjecten/32451>

3.1.5. Ensemble

Het ensemble van de vakwerkhoeve is aangetast, maar niet volledig verdwenen. In de laatste fase van de vormgeving van het cohousingproject werd ingezet op de volumes van de schuur, stal en het woonhuis en hun ensemblewerking. Deze nieuwe volumes refereren naar het historisch gebouwenbestand van de bescherming. Het betreft echter alleen het volume en de vorm van de gebouwen, de materialiteit (historische waarde) is zo goed als volledig vernieuwd. Het beschermingsbesluit beschrijft een ensemble van woonhuis met opkamer, stallingen, schuur, gekasseid erf en mestvaalt. De mestvaalt, noch het gekasseid erf is behouden. Het interieur van het woonhuis met de typische indeling van kamer met gemeenschappelijke schouw, opkamer en kelder is eveneens niet behouden. Hierdoor is het ensemble sinds de bescherming aangetast en minder herkenbaar.

3.1.6. Context

Op het moment van de bescherming bezat de hoeve nog zijn oorspronkelijke landbouwfunctie. Vandaar dat op dat moment ook de agrarische context bewaard was en bijdroeg aan de herkenbaarheid van de site. Door de nieuwbouvvolumes en het nieuwe ontwerp van de omgevingsaanleg is de context van de hoeve volledig gewijzigd en draagt ze niet meer bij tot de erfgoedwaarde van site.

3.1.7. Besluit

De vakwerkhoeve verkeerde op het moment van de bescherming in 2004 al niet meer in een goede bouwfysische toestand. Na de bescherming bleef onderhoud uit waardoor de bouwfysische staat van de hoeve achteruit ging. Vanwege de slechte staat werd de vakwerkhoeve verplaatst en gereconstrueerd. Vandaag rest er nauwelijks nog iets van de oorspronkelijke bouwsubstantie. De erfgoedelementen vermeld in het oorspronkelijke besluit van de bescherming zijn teloor gegaan.

Het verlies aan herkenbaarheid heeft de historische, architecturale en technische waarde van de vakwerkhoeve sterk aangetast, in die mate dat de bescherming als monument niet meer voldoende kan worden gemotiveerd. Daarom wordt de bescherming als monument opgeheven omwille van het algemeen belang. Het ensemble van de vakwerkhoeve is aangetast, maar niet volledig verdwenen. De huidige volumes van de schuur, stal en woonhuis bezitten opnieuw een ensemblewerking en refereren naar het historisch gebouwenbestand van de bescherming. De erfgoedwaarden zijn bijgevolg niet volledig verloren gegaan. De vakwerkhoeve blijft daarom opgenomen in de wetenschappelijk inventaris van het bouwkundig erfgoed.

De bescherming van het dorpsgezicht wordt in het beschermingsdossier als volgt gemotiveerd: als een functioneel en bufferend kader bewaard, dat aansluit bij de reeds beschermde Printhagensite en een esthetisch waardevol geheel. De agrarische context en de ensemblewerking tussen de omgeving en de vakwerkhoeve is echter door het nieuwbouwproject volledig aangetast en ook het esthetisch waardevolle geheel is hierdoor teniet gedaan. De bescherming als dorpsgezicht wordt opgeheven omdat de erfgoedwaarden onherstelbaar zijn aangetast of verloren gegaan.

3.2. Registratie van de erfgoedwaarden die verloren gaan

Het inhoudelijk dossier bij de bescherming documenteert en registreert de erfgoedwaarden van het monument en het dorpsgezicht in voldoende mate.

Het belang van de nog aanwezige afzonderlijke erfgoedkenmerken en -elementen is gering. Er is bijgevolg geen verplichting tot behoud of opslag van deze elementen in een onroerenderfgoeddepot.

3.3. Motivering van de afbakening van de opheffing

De bescherming als monument en dorpsgezicht van de vakwerkhoeve met erf en omgeving, Winkelstraat 1 A-H en 3 A-D in Kortesseem, wordt geheel opgeheven. De kadastrale percelen gevat door de opheffing zijn opgenomen in artikel 2 van het ministerieel besluit.

4. BRONNEN

- Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant, Beschermingsdossier OL001919, OL001920, DL002291, 4.01/73040/139.1 en 4.02/73040/105.1, Vakwerkhoeve en omgeving, (AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED, 2004).

- AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED 2023: *Vakwerkhoeve* [online], <https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/32416> (geraadpleegd 27 april 2023).
- AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED 2023: *Vakwerkhoeve* [online], <https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/2078> (geraadpleegd 27 april 2023)
- AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED 2023: *Vakwerkhoeve: omgeving* [online], <https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/2082> (geraadpleegd 27 april 2023)
- GYSELINCK J. 2005, *Vakwerkbouw in Limburg*, onuitgegeven criterionota, agentschap Onroerend Erfgoed.
- GYSELINCK J. 2005: Bedreigd erfgoed: vakwerkbouw in Limburg, *M&L* 24.3, 15-54.
- STUDIEBUREAU ARCHEOLOGIE 2020, *Nota: het archeologisch vooronderzoek aan de Winkelstraat te Kortesseem*, onuitgegeven nota, Tienen.
- STUDIEBUREAU ARCHEOLOGIE 2021, *Nota: het archeologisch vooronderzoek aan de Winkelstraat te Kortesseem*, onuitgegeven nota, Tienen.
- STUDIEBUREAU ARCHEOLOGIE 2021, *Archeo-rapport 520. Eindverslag: De archeologische werkbegeleiding aan de Winkelstraat te Kortesseem*, onuitgegeven nota, Tienen.
- Rijksarchief, Primitief kadaster Kortesseem, sectie c, 1840-1843.

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, archiefphoto's, bouwplannen, kadastermutaties, hoogtemodellen, e.d. dat het dossier verder onderbouwt of illustreert.