



Vlaanderen
is erfgoed



Opheffingsdossier

Boerenburgerhuis met tuin in Halen

Dorpsgezicht

Agentschap
Onroerend
Erfgoed

Opheffingsdossier:

Boerenburgerhuis met tuin, Halen (Halen), Nederstraat 1, Markt 19-20 – dorpsgezicht (opheffing)

Onderwerp

Benaming: Boerenburgerhuis met tuin

Adres of ligging: Nederstraat 1, Markt 19-20 Halen (Halen)

Dossier

Type dossier: opheffingsdossier (Gehele opheffing)

Dossiernummer: 4.001/71020.104.1

Bescherming

Beschermd als: dorpsgezicht

Beschermingsbesluit: besluit van de Vlaamse Regering van 29 maart 1982

URI Besluitendatabank Onroerend Erfgoed: <https://id.erfgoed.net/bsluiten/1780>

Inventaris Onroerend Erfgoed

URI Inventaris Onroerend Erfgoed: <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/2751>

Samenvatting

De bescherming als dorpsgezicht van het boerenburgerhuis en omgeving, Nederstraat 1, Markt 19-20 in Halen wordt opgeheven. De erfgoedwaarde van het dorpsgezicht is volledig verloren gegaan door de realisatie van een nieuwbouw en verharding (parking).

Datum

Datum: 26/07/2023

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	4
2.4.	Fysieke toestand van het onroerend goed	5
2.5.	Juridische toestand.....	5
2.5.1.	Adres en kadaster	5
2.5.2.	Onroerend erfgoed	6
2.5.3.	Omgeving	6
3.	Evaluerend gedeelte	6
3.1.	Evaluatie van de opheffing van de bescherming	6
3.2.	Registratie van de erfgoedwaarden die verloren gaan	6
3.3.	Motivering van de afbakening van de opheffing	6
4.	Bronnen	6
5.	Bijlagen bij het inhoudelijk dossier	7
5.1.	Omgevingsplan	7
5.2.	Fotobijlage	7
5.3.	Documentatie	7

1. AANLEIDING TOT OPMAAK VAN HET DOSSIER

Dit is het inhoudelijk dossier bij het opheffingsbesluit van het boerenburgerhuis met tuin in Halen. 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 bescherming van het boerenburgerhuis met tuin 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 volledige opheffing van de bescherming als dorpsgezicht van boerenburgerhuis met tuin. De bescherming als monument van de gevels en bedaking van het boerenburgerhuis wordt niet in vraag gesteld.

2. BESCHRIJVEND GEDEELTE

2.1. Ruimtelijke context

Het dorpsgezicht omvatte op het moment van de bescherming de binnentuin en een aanpalend perceel van het als monument (gevels en bedaking) beschermde boerenburgerhuis. Het dorpsgezicht grenst zowel aan de Nederstraat waarin de woning gelegen is, als aan de Markt en het Raubrandplein.

2.2. Historiek van het beschermde goed

Het boerenburgerhuis (monument) dateert uit 1824. Aan de achterzijde van het huis (dorpsgezicht) waren bakstenen aanhorigheden uit dezelfde tijd gelegen, onder meer de dubbele dwarsschuur, die uitkeek op de Jacobssquare (nu Markt en het Raubrandplein).

2.3. Historiek van het beschermings- en beheerdossier

Het boerenburgerhuis met de aanhorigheden werd in 1981 bij inventarisatie in de gemeente Halen opgenomen op de inventaris bouwkundig erfgoed als imposant boerenburgerhuis uit 1824 van het dubbelhuistype met bewaarde bakstenen aanhorigheden¹. Kort na de inventarisatie werd de dubbele dwarsschuur reeds gesloopt.

De gevels en bedaking van het boerenburgerhuis werden in 1982 beschermd als monument². Het woonhuis, de binnentuin en een aanpalend perceel werden bij hetzelfde besluit beschermd als dorpsgezicht, omwille van de historische en artistieke waarde. In het Dossier Beëindigd Onderzoek (DBO) werden de bezwaren en opmerkingen behandeld³. De gemeente gaf een negatief advies omwille van het ontbreken van artistieke of historische

¹ AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED 1981: Boerenburgerhuis [online], <https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/21772> (geraadpleegd 21 maart 2023).

² Onroerend Erfgoed Limburg, lopend archief, Halen, boerenburgerhuis.

³ K.C.M.L 1981: Nederstraat 1 (voorheen Dr. Vermiertstraat1): gevels en bedaking (monumenten) met tuin (stadsgesicht), Dossier Beëindigd Onderzoek [online] <https://besluiten.onroenderfgoed.be/besluiten/1780> (geraadpleegd 21 maart 2023).

waarde. Stedenbouw Limburg merkte op dat er een goedgekeurde verkaveling uit 1975 lag op het terrein langs het J. Saelsplein. In de behandeling van de bezwaren werd het ongunstig advies van de gemeente weerlegd door de KCML, waarbij de historische waarde benadrukt werd en opgemerkt werd dat het pand een visueel eindpunt is voor het zicht vanuit het Marktpllein. Over de verkaveling werd gezegd dat deze behouden kon blijven binnen de bescherming als dorpsgezicht. Het voorgesteld advies over de omgeving luidde als volgt: "De omgeving dient als dorpsgezicht beschermd te worden omwille van zijn historisch belang, omdat ze een integrerend deel uitmaakt van de voormalige boerderij"⁴.

In 1988 werd het boerenburgerhuis met tuin verkocht waarna het een periode van verval kende totdat alleen de onderste bouwlaag overbleef. In 1991 werd een vraag tot opheffing van de bescherming ingediend bij de KCML. Deze werd echter niet gevolgd omdat de KCML opzettelijke nalatigheid van de eigenaar niet wilde belonen met een declassering⁵.

In 1992 werd een handhavingstraject opgestart. Het boerenburgerhuis werd uiteindelijk in 2007 heropgebouwd. De voorgevel werd hierbij heropgebouwd naar oorspronkelijk model, waardoor het opnieuw een baken is in het straatbeeld. In 2022 werd het handhavingstraject gesloten. De bescherming als monument van de gevels en bedaking van het woonhuis zelf wordt niet in vraag gesteld.

Op een niet nader te bepalen datum na de bescherming als dorpsgezicht in 1982 werd het perceel aan de Markt en het Raubrandplein bebouwd met een appartementsblok. Na de realisatie van het appartementsblok werd de voormalige tuin werd ingericht als parking. Het beheersarchief Onroerend Erfgoed bevat geen stukken over de bouw van het appartementsblok op het Raubrandplein.

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 14 juli 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 ogenblik van bescherming was de binnentuin onverhard en stonden er enkele bomen. Ook bevonden er zich aanhorigheden uit dezelfde periode als de woning op het perceel. Deze erfgoedkenmerken en -elementen zijn allemaal onherroepelijk verdwenen. Op het aanpalende perceel is een nieuwbouw van appartementen gebouwd zonder erfgoedwaarde. De binnentuin is ingericht als parking voor de omliggende gebouwen.

2.5. Juridische toestand

2.5.1. Adres en kadaster

Het boerenburgerhuis met tuin is gelegen op Nederstraat 1 en Markt 19 en 20 in Halen op de percelen kadastraal gekend als: Halen, 1ste afdeling, sectie B, perceelnummers 630W en 630H2.

⁴ K.C.M.L 1981: Nederstraat 1 (voorheen Dr. Vermiertstraat1): gevels en bedaking (monumenten) met tuin (stadsgezicht), Dossier Beëindigd Onderzoek [online] <https://besluiten.onroenderfgoed.be/besluiten/1780> (geraadpleegd 21 maart 2023).

⁵ Onroerend Erfgoed Limburg, lopend archief, Halen, boerenburgerhuis.

2.5.2. Onroerend erfgoed

Onroerend erfgoed

- Beschermd monument gevels en bedaking van het Boerenburgerhuis, 29 maart 1982, <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/2750>
- Beschermd stads- of dorpsgezicht, intrinsiek Boerenburgerhuis met tuin, 29 maart 1982, <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/2751>
- Vastgesteld bouwkundig erfgoed, 1 februari 2018, <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/15454>
- Vastgesteld bouwkundig erfgoed, 14 september 2009 tot 1 februari 2018, <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/40105>
- Vastgestelde archeologische zone, historische dorpskern van Halen, 19 februari 2016, <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/140194>

2.5.3. Omgeving

Gewestplanbestemming: woongebied.

3. EVALUEREND GEDEELTE

3.1. Evaluatie van de opheffing van de bescherming

Het boerenburgerhuis met tuin, Nederstraat 1 en Markt 19-20 in Halen, werd bij besluit van de Vlaamse Regering in 1982 beschermd als dorpsgezicht omwille van de historische en artistieke waarde. Op een niet nader te bepalen datum na de bescherming werd het perceel aan de Markt en het Raubrandplein bebouwd met een appartementsblok. De voormalige tuin bij het boerenburgerhuis werd hierbij volledig verhard en ingericht als parking. De tuin is hiermee volledig verloren gegaan.

De bescherming van het boerenburgerhuis met tuin als dorpsgezicht wordt opgeheven, omdat de erfgoedwaarden van het beschermde goed onherstelbaar verloren zijn gegaan.

3.2. Registratie van de erfgoedwaarden die verloren gaan

De erfgoedwaarden zijn reeds volledig verloren gegaan. Het inhoudelijk verslag bij de bescherming registreert de erfgoedwaarden die verloren zijn gegaan voldoende. Er zijn bijgevolg geen bijkomende maatregelen vereist voor de registratie van de erfgoedwaarden of het behoud van erfgoedelementen in een onroerenderfgoeddepot.

3.3. Motivering van de afbakening van de opheffing

De bescherming als dorpsgezicht van het boerenburgerhuis met tuin, Nederstraat 1 en Markt 19 en 20, wordt geheel opgeheven. De kadastrale percelen gevat door de opheffing zijn opgenomen in artikel 2 van het ministerieel besluit.

4. BRONNEN

- AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED 1981: Boerenburgerhuis [online], <https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/21772> (geraadpleegd 21 maart 2023).
- K.C.M.L 1981: Nederstraat 1 (voorheen Dr. Vermiertstraat1): gevels en bedaking (monumenten) met tuin (stadsgezicht), Dossier Beëindigd Onderzoek [online] <https://besluiten.onroenderfgoed.be/besluiten/1780> (geraadpleegd 21 maart 2023).

Opheffingsdossier: Boerenburgerhuis met tuin, dorpsgezicht

- Onroerend Erfgoed Limburg, lopend archief, Halen, boerenburgerhuis.

5. BIJLAGEN BIJ HET INHOUDELIJK DOSSIER

5.1. Omgevingsplan

5.2. Fotobijlage

De fotoregistratie van de fysieke toestand, gevoegd als bijlage 3 bij het ministerieel besluit, bevat alle relevante foto's voor dit dossier. Er is geen afzonderlijke fotobijlage bij het dossier gevoegd.

5.3. Documentatie