



Vlaanderen
is erfgoed



Opheffingsdossier

Vakwerkhoeve met losse bestanddelen
en onmiddellijke omgeving in Hoeselt
(Romershoven)

Monument

Agentschap
Onroerend
Erfgoed

Opheffingsdossier:

Vakwerkhoeve met losse bestanddelen en onmiddellijke omgeving,
Hoeselt (Romershoven), Romershovenstraat 120 – Monument (opheffing)

Onderwerp

Benaming: Vakwerkhoeve met losse bestanddelen en onmiddellijke omgeving

Adres of ligging: Romershovenstraat 120, Hoeselt (Romershoven)

Dossier

Type dossier: opheffingsdossier (Gehele opheffing)

Dossiernummer: 4.001/73032/103.1

Bescherming

Beschermd als: monument

Beschermingsbesluit: ministerieel besluit van 28 juni 2011

URI Besluitendatabank Onroerend Erfgoed: <https://id.erfgoed.net/besluiten/4821>

Inventaris Onroerend Erfgoed

URI Inventaris Onroerend Erfgoed: <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/1962>

Samenvatting

De bescherming als monument van de vakwerkhoeve met losse bestanddelen en onmiddellijke omgeving wordt opgeheven omwille van het algemeen belang. In 2015-2016 is de hoeve ingrijpend gerestaureerd. De herkenbaarheid, het ensemble en de representativiteit werden daarbij aangetast. De resterende erfgoedwaarden zijn ontoereikend voor bescherming op Vlaams niveau.

Datum

Datum: 3/08/2023

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 hoeve in Hoeselt (2009-2013)	5
2.3.3.	Restauratie van de hoeve (2014-2017)	7
2.3.4.	De omgevingsaanleg (2018).....	8
2.4.	Fysieke toestand van het onroerend goed	9
2.5.	Juridische toestand.....	9
2.5.1.	Adres en kadaster	9
2.5.2.	Onroerend erfgoed	10
2.5.3.	Omgeving	10
3.	Evaluerend gedeelte	10
3.1.	Evaluatie van de opheffing van de bescherming	10
3.1.1.	Inleiding	10
3.1.2.	Zeldzaamheid	11
3.1.3.	Herkenbaarheid	11
3.1.4.	Representativiteit.....	12
3.1.5.	Ensemble	12
3.1.6.	Context.....	13
3.1.7.	Besluit	13
3.2.	Registratie van de erfgoedwaarden die verloren gaan	13
3.3.	Motivering van de afbakening van de opheffing	14
4.	Bronnen	14
5.	Bijlagen bij het inhoudelijk dossier	14
5.1.	Omgevingsplan	14
5.2.	Fotobijlage	14
5.3.	Documentatie	14

Opheffingsdossier: Vakwerkhoeve met losse bestanddelen en onmiddellijke omgeving, Monument

1. AANLEIDING TOT OPMAAK VAN HET DOSSIER

Dit is het inhoudelijk dossier bij het opheffingsbesluit van de vakwerkhoeve met losse bestanddelen en onmiddellijke omgeving in Hoeselt (Romershoven). 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 de vakwerkhoeve met losse bestanddelen en onmiddellijke omgeving 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 monument van de vakwerkhoeve met losse bestanddelen en onmiddellijke omgeving in Hoeselt (Romershoven).

2. BESCHRIJVEND GEDEELTE

2.1. Ruimtelijke context

De vakwerkhoeve met losse bestanddelen en onmiddellijke omgeving heeft als adres Romershovenstraat 120 in Hoeselt (Romershoven). Het hoevecomplex is gelegen op de hoek van de Romershovenstraat met een veldweg.

De Romershovenstraat wordt gekenmerkt door lintbebouwing en verkavelingen met losstaande woningen. Achter deze lintbebouwing liggen weilanden en boomgaarden.

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 goed¹

De vakwerkhoeve dateert, volgens de kadastrale mutatieschetsen, ten laatste van 1850. Op dat moment bestond de hoeve uit drie volumes: het woonhuis dat dwars georiënteerd was ten opzicht van de Romershovenstraat, achteraan een schuur parallel met straat en aan de straatzijde de stal. Tegen 1856 komt er aan de straatzijde nog een bakhuis bij en centraal op het erf een bakstenen stal. In 1951 bleek de achterste schuur verdwenen te zijn.

Het langgestrekte woonhuis-stalvolume was op het moment van bescherming in 2011 een goed bewaarde en herkenbare vakwerkconstructie in overkalkt stijl- en regelwerk met deels bewaarde lemen vullingen. Ook de typische traditionele interieurindeling was nog aanwezig. Het woongedeelte had langs de zuidoostelijke zijde twee grote woonvertrekken die van elkaar gescheiden waren door een centrale haard. De plafonds hadden troggewelven. In de centraal gelegen inkomruimte bevond zich de trap naar de zolderruimte.

De stal en het bakhuis langs de straatzijde waren zo goed als volledig versteend, maar het stijl- en regelwerk was nog grotendeels bewaard. De bakoven was nog intact bewaard.

¹ AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED 2023: *Vakwerkhoeve* [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/833> (geraadpleegd 3 augustus 2023).

Opheffingsdossier: Vakwerkhoeve met losse bestanddelen en onmiddellijke omgeving, Monument

Langs de straatkant stonden een knoten en een es. Op de hoek met de veldweg bevond zich een gemengde haag (o.a. meidoorn, haagbeuk, sleedoorn, laurierkers). Langs de veldweg stonden twee knotessen en vijf knotwilgen.

Een uitgebreidere beschrijving van de hoeve staat vermeld in de Inventaris Onroerend Erfgoed ([ID833](#)).

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 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 twaalfstal 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 hoeve in Hoeselt (2009-2013)³

Op 5 mei 2009 ontving het agentschap Ruimte en Onroerend Erfgoed een adviesvraag voor het slopen van de vakwerkhoeve met adres Romershovenstraat 120 en het verkavelen van het perceel. Op 3 juni 2009 luidde het advies dat de vakwerkhoeve in aanmerking kwam voor een bescherming als monument. De sloopaanvraag werd ongunstig geadviseerd, maar gezien de reeds verkavelde omgeving van de hoeve was een extra bouwplaats op het perceel bespreekbaar.

Op 16 oktober 2009 stelde het agentschap vast dat werken in uitvoering waren aan de hoeve. Er waren van de bakstenen stal, de vakwerkstal aan de straatzijde en de aanbouw tegen de linkerzijgevel van de woning dakpannen afgehaald. De werken werden stilgelegd en besprekingen over de mogelijkheden voor verkaveling opgestart. De intentie was om op termijn het perceel te verdelen in twee bouwlotten achter elkaar. Een nieuwbouwwoning was mogelijk op de locatie waar vroeger een schuur parallel met de Romershovenstraat stond. Twee loten naast elkaar, langs de Romershovenstraat was uitgesloten omdat dit te veel invloed zou hebben op de erfgoedwaarden van de vakwerkwoning. De koer of het erf kon zorgen voor de ontsluiting van zowel de nieuwbouwwoning als de vakwerkwoning.

² GYSELINCK J. 2005, *Vakwerkbouw in Limburg*, onuitgegeven criterianota, agentschap Onroerend Erfgoed.

³ Onroerend Erfgoed Limburg, Beschermingsdossier DL 2587, Hoeselt Vakwerk, (AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED, 2011).

Opheffingsdossier: Vakwerkhoeve met losse bestanddelen en onmiddellijke omgeving, Monument

Het beschermingsdossier werd opgesteld en voor pre-advies voorgelegd aan de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML) op 12 november 2009. Hierop volgde een gunstig advies.

Op 7 mei 2010 vroeg het kabinet van de toenmalige minister bevoegd voor Onroerend Erfgoed naar het standpunt van het agentschap Onroerend Erfgoed over de verkavelingsmogelijkheden en de erfgoedwaarde van de bijgebouwen (de stal en het bakhuis langs de Romershovenstraat) van de vakwerkhoeve. Onroerend Erfgoed liet aan het kabinet weten dat de verkaveling bespreekbaar en mogelijk was. Een nieuwbouwwoning kon op de locatie waar vroeger een schuur parallel met de Romershovenstraat stond. Onroerend Erfgoed was zich ervan bewust dat de bijgebouwen in de loop der jaren verbouwd waren, maar de inplanting en constellatie van de verschillende hoevegebouwen waren authentiek en gingen terug tot halverwege de 19de eeuw. De vakwerkstructuur van de gebouwen was voldoende bewaard. De bijgebouwen hadden dus erfgoedwaarde en moesten bewaard blijven. De centraal gelegen bakstenen stal en het bakstenen bijgebouw achter het woonhuis hadden weinig erfgoedwaarde en werden uit de bescherming gesloten (zie foto 7 van bijlage 5.3. bij dit opheffingsdossier).

Het ministerieel besluit houdende de vaststelling van het ontwerp van de lijst werd op 21 mei 2010 getekend. Op 9 juni 2010 werd dit in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd.

Op 25 juni 2010 volgde een tweede kabinetsvraag naar de mogelijkheid tot sloop van het bakhuis. Ook hier was het antwoord van Onroerend Erfgoed dat het bakhuis historisch deel uitmaakte van het hoevecomplex en dus bewaard moest blijven.

Het openbaar onderzoek vond plaats van 16 juli 2010 tot 14 augustus 2010. De familie van de eigenaar en de eigenaar zelf, tekenden bezwaar in tegen de bescherming van de hoeve als monument. Het bezwaar luidde dat de beschermingsprocedure te laat gestart was. Een bescherming als monument moest er geweest zijn voordat het pand verkocht werd en niet op het moment dat er al nieuwbouwplannen waren. Het antwoord van Onroerend Erfgoed hierop was dat de erfgoedwaarde van de vakwerkhoeve in dit bezwaar niet in vraag gesteld werd. Tijdens de aankoop van het pand werd het agentschap Onroerend Erfgoed niet gecontacteerd met de vraag of sloop of verkaveling bespreekbaar was.

De adviesvraag aan de departementen en besturen werden gunstig of voorwaardelijk gunstig beantwoord. Zo gaf het college van burgemeester en schepenen van Hoeselt een voorwaardelijk gunstig advies vanwege de vooraf besproken verkavelingsmogelijkheden van het perceel. Het gemeentebestuur was van mening dat het achterliggende lot toegankelijk kon zijn vanaf de Romershovenstraat, via de linkerzijde van het perceel. Dit zou enkel mogelijk zijn als het bakhuis met oven en stal voor sloop in aanmerking konden komen. Vandaar dat de gemeente de voorwaarde meegaf om het bakhuis met oven en stal buiten de bescherming te laten. Het antwoord van Onroerend Erfgoed hierop was dat dit bezwaar op een misinterpretatie stoelde. Er waren reeds besprekingen dat de ontsluiting van de nieuwbouwwoning via het erf of de koer van de vakwerkwoning kon gebeuren. De stal en het bakhuis maakten historisch deel uit van het hoevecomplex en kwamen niet voor sloop in aanmerking.

De bezwaren werden voorgelegd aan de KCML, op de vergadering van 7 april 2011. Op 14 april 2011 bracht de commissie een gunstig advies uit.

De vakwerkhoeve met losse bestanddelen en onmiddellijke omgeving langs de Romershovenstraat werd op 28 juni 2011 definitief beschermd als monument omwille van het algemeen belang gevormd door de **historische waarde**, de **historische** in casu **architectuurhistorische waarde** en de **sociaal-culturele waarde**. Op het moment van de bescherming stond de hoeve leeg en had ze een gebrek aan regelmatig onderhoud, maar ze bevond zich nog in relatief goede bouwfysische toestand.

Opheffingsdossier: Vakwerkhoeve met losse bestanddelen en onmiddellijke omgeving, Monument

Op 26 juli 2011 werden alle zakelijkrechthouders betekend.

Op 26 september 2011 dienden de eigenaars een verzoekschrift tot nietigverklaring in bij de Raad van State. Op 1 februari 2013 verwierp de Raad van State dit.

2.3.3. Restauratie van de hoeve (2014-2017)

Op 19 juni 2014 bespraken de architect, de eigenaar en de erfgoedconsulent de verbouwingmogelijkheden. De jarenlange leegstand van de hoeve had ervoor gezorgd dat de algemene toestand van de hoeve achteruit gegaan was. De hoeve was op verschillende plaatsen niet meer wind- en waterdicht. Er ontbraken dakpannen en schrijnwerk. Er bleef nog weinig van het interieur van de hoeve bewaard. Van de stal langs de Romershovenstraat ontbrak de volledige dakbedekking (zie foto's 8 en 9 van bijlage 5.3. bij dit opheffingsbesluit). De architect stelde voor om het vakwerk te ontmantelen, te stutten, een nieuwe fundering te voorzien en de houtconstructie nadien op te vullen met kalk-hennep. De nieuwe indeling van de woning zou de oorspronkelijke indeling van de hoeve volgen.

In oktober 2014 volgde een toelatingsaanvraag en stedenbouwkundige aanvraag voor fase 1 van de restauratie van de vakwerkhoeve. Deze toelating was geldig voor de dringende instandhoudingswerken die noodzakelijk waren aan de vakwerkhoeve ter voorbereiding van de opmaak van het restauratiedossier:

- Demontage van de pannen, panlatten en tengellatten;
- Demontage baksteen parament aan de veldweg;
- Gedeeltelijke demontage van de vakwerkvullingen:
 - o Intacte vullingen in leem en vitswerk worden maximaal behouden
 - o Recente vullingen in baksteen en betonblokken worden vakkundig gedemonteerd
- Na de demontagewerken en voor de stuttingswerken wordt het vakwerk grondig en gedetailleerd gefotografeerd;
- Stutten van de vakwerkstructuur;
- Vernieuwen van de dakbedekking.

De toelating werd met voorwaarden verleend: de schoorsteen diende integraal behouden te blijven. Ook de vergunning werd gunstig geadviseerd met voorwaarden: De werken dienden beperkt te blijven zoals beschreven in de machtiging voor fase 1 en het uiteindelijke restauratiedossier kon pas opgesteld worden na de opmeting en analyse van de vakwerkstructuur en dus ingediend worden bij een volgende fase.

In juni 2015 was de vakwerkhoeve ontmanteld en opgekrikt (zie foto 10 en 11 van bijlage 5.3. bij dit opheffingsdossier). De houtstructuur bleek goed bewaard te zijn, op één gescheurde moerbalk na. Rond deze periode volgde de toelatingsaanvraag voor fase 2 van de werken: restauratie van het houtvakwerk. Deze toelating werd niet verleend. De aanvraag was onvolledig, er ontbraken onder andere een bouwhistorische evaluatie, duidelijke en overzichtelijke plannen en een lastenboek met aanduiding van werken waarvoor deze aanvraag ingediend werd. Daarnaast had Onroerend Erfgoed opmerkingen bij de voorgestelde werken en werd er aangekaart dat er reeds verschillende werken uitgevoerd werden tijdens fase 1 zonder voorafgaande toelatingen (zoals bijvoorbeeld de afbraak van de schouw en de bakstenen stoel). Er werd in augustus van 2015 een aangepast dossier ingediend waarvoor wel toelating werd verleend. De werken omvatten het terug opmetzelen van de bakstenen stoel, de restauratie van het vakwerk zelf en het plaatsen van een pannen zadeldak. Foto's van april 2016 tonen de heropbouw van de bakstenen stoel en dat niet de volledige vakwerkstructuur bewaard kon blijven (zie foto 12 en 13 van bijlage 5.3. bij dit opheffingsdossier).

In november 2016 volgde de toelatingsaanvraag voor fase 3 van de werken: afwerking van de restauratie van het woonhuis van de vakwerkhoeve.

Eind 2016 werd de omgevingsvergunning voor de restauratie van het bakhuis en de stal ingediend. Beide gebouwen hadden een vakwerkstructuur die gedeeltelijk versteend was. De gebouwen waren niet meer wind- en waterdicht en hun bouwfysische toestand ging snel achteruit. Het ontwerp voorzag de restauratie van beide gebouwen waarbij er uitgegaan werd van herstel van de vakwerkconstructie en het verwijderen van de recentere bakstenen invullingen. Er zou maximaal gebruik gemaakt worden van de bestaande houten onderdelen. De vakken moesten terug ingevuld worden met kalk-hennepvulling afgewerkt met traskalk, zoals bij het woonhuis. Tussen beide volumes kwam een hedendaags vormgegeven verbinding in glas. Deze aanvraag werd gunstig geadviseerd.

De eigenaars dienden in juli 2017 een nieuwe vergunningsaanvraag in voor een regularisatie van restauratiewerken aan het woonhuis. Ze vroegen een wijziging in de raamverdeling in de voorgevel, de koergevel en de zijgevel aan de veldweg. Daarnaast voorzag het nieuwe ontwerp een luifel in het verlengde van de uitbreiding aan de achterzijde van de vakwerkwoning. Deze aanvraag voor regularisatie werd gunstig geadviseerd (zie foto 14 en 15 in bijlage 5.3. bij die inhoudelijk dossier).

2.3.4. De omgevingsaanleg (2018)

In 2018 startten de besprekingen over het afbreken van het bakstenen bijgebouw achter het vakwerkcomplex. Dit bakstenen bijgebouw had geen erfgoedwaarde, zoals ook expliciet in het beschermingsbesluit was vermeld. Het plan was dit gebouw door een nieuwe garage of opslagplaats te vervangen. Er was een akkoord om in tegenstelling tot het bestaande gebouw de garage naar achter te verschuiven. De toegang tot de garage zou voorzien worden via de veldweg. De vergunningsaanvraag volgde in september 2018, maar werd ongunstig geadviseerd. De inplanting verschilde met wat was afgesproken tijdens de besprekingen. De garage stond dicht bij de erfzijde en dicht bij de woning. Hierdoor zou het duidelijk zichtbaar zijn vanaf de Romershovenstraat. De ontsluiting gebeurde ook via de Romershovenstraat en niet enkel via de veldweg zoals was afgesproken. Een algemeen inrichtingsplan voor het hele perceel ontbrak. Het voorstel voorzag te veel verharding, namelijk een verharding tot vlak tegen de vakwerkhoeve en doorlopend tot achter de hoeve. Daarnaast was de dienst Onroerend Erfgoed niet akkoord met het materiaalgebruik: de verharding bestond uit grote antracietkleurige betondallen.

Bij een plaatsbezoek merkte de dienst Onroerend Erfgoed op dat de werken al uitgevoerd waren en afweken van wat aangevraagd was in de omgevingsvergunning. Er was ontsluiting voorzien zowel via de veldweg als via de Romershovenstraat. De verharding was veel breder dan aangevraagd en de nokhoogte was hoger dan besproken en aangegeven in de bouwaanvraag (zie foto 16 en 17 van bijlage 5.3. bij dit inhoudelijk dossier). Rond de vakwerkhoeve was een afsluiting in zwarte draad aangebracht en aan de voorzijde een nieuwe wand met beplanting.

De stal en het bakhuis langs de Romershovenstraat waren volledig gesloopt. Dit was in strijd met de aanvraag waarin beschreven werd dat de nog intacte delen van de vakwerkstructuur behouden en niet gedemonteerd mochten worden (zie foto 18 van bijlage 5.3. bij dit inhoudelijk dossier).

Op 19 oktober 2018 werd een klacht hierover ingediend bij de erfgoedinspectie. Op 15 november 2018 werd er door het agentschap Onroerend Erfgoed een aanmaning verstuurd voor de beëindiging van de werken en het herstel van de schade. Volgende termijnen werden aan de eigenaars gegeven:

- 31 januari 2019: Indienen van de vergunningsaanvraag voor het regulariseren van de garage.
- 31 januari 2019: Indienen van een aangepast dossier voor de reconstructie van het bakhuis en de stal gezien het bakhuis en de stal volledig gedemonteerd zijn.

Opheffingsdossier: Vakwerkhoeve met losse bestanddelen en onmiddellijke omgeving, Monument

- 30 juni 2019: Afbreken van alle verhardingen en het verwijderen van de afsluiting in zwarte paal- en draad.

Er werd vastgesteld dat in augustus 2021 nog niet aan deze voorwaarden voldaan was. Er werd een proces-verbaal opgemaakt voor het uitvoeren van vergunningsplichtige of toelatingsplichtige werken zonder toelating of niet conform de vergunning.

Op 30 september 2021 ontving het agentschap Onroerend Erfgoed de vergunningsaanvraag voor de regularisatie van de garage, de omgevingsaanleg, de verhardingen en de reconstructie van het bakhuis met stal aan de straatzijde. De te regulariseren nieuwe garage zou ontsloten worden via de veldweg en zou afgewerkt worden in een beplanking in hout. De kasseien aan de straatzijde zouden verwijderd worden net zoals de bestaande betonplaten voor de woning. Ter vervanging komt er een waterdoorlatende beton met een tegelmotief. De verharding zou stoppen ter hoogte van de achtergevel van de vakwerkwoning. Het plan voorziet ook in een zwemvijver achter het bakhuis. De draadafsluiting zou verlaagd worden tot 1.5m en zou achter een haag komen te zitten. De zone tussen de gebouwen en de haag worden voorzien van een groenbuffer met halfverharding in kiezel. Daarnaast zou er nog een kruidentuin komen en wordt er ter hoogte van de erftoegang een met hout beklede metalen poort voorzien (zie foto 19 van bijlage 5.3. bij dit inhoudelijk dossier).

Het agentschap Onroerend Erfgoed gaf hierop een gunstig advies onder voorwaarden:

- Het nieuwe volume van de garage kan behouden blijven, maar de inplanting van de toekomstige nieuwbouwwoning mag niet gewijzigd worden. Als blijkt dat het bouwen van een tweede woning binnen de toegestane contour in het gedrang komt door de aanwezigheid van de garage, dan moet de garage worden afgebroken.
- De wanden, deur en poort van de garage moeten bekleed worden met houten planken identiek aan de houten bekledingsplanken van de uitbreiding achter de vakwerkwoning.
- Er wordt in de aanvraag een halfverharding in kiezel voorzien, maar dit moet een groenbuffer in de vorm van een lage of halfhoge bodembedekker zijn.
- De poort aan de Romershovenstraat dient uitgevoerd te worden als een barier met twee vleugels, in metaal, in ronde stijlen met een maximum diameter van 2cm.

De aanvraag voor de omgevingsaanleg beantwoordde bijgevolg aan de door het agentschap Onroerend Erfgoed gestelde randvoorwaarden. De werken zijn op het moment van de opmaak van dit opheffingsdossier in uitvoering.

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.

De hoeve bevindt zich in goede bouwfysische toestand. De werken zoals aangevraagd in de regularisatie van 2021 zijn in uitvoering.

2.5. Juridische toestand

2.5.1. Adres en kadaster

De vakwerkhoeve met losse bestanddelen en onmiddellijke omgeving heeft als adres Romershovenstraat 120 in Hoeselt (Romershoven). Kadastraal staat het monument bekend als Hoeselt, 3de afdeling, sectie A, perceelnummer 464E. Deze situatie bleef ongewijzigd ten opzicht van het moment van de bescherming als monument.

Opheffingsdossier: Vakwerkhoeve met losse bestanddelen en onmiddellijke omgeving, Monument

2.5.2. Onroerend erfgoed

- De vakwerkhoeve is [beschermd](#) als monument sinds 28 juni 2011.
- De vakwerkhoeve is vastgesteld in de inventaris bouwkundig erfgoed ([ID20651](#)).
- De vakwerkhoeve is opgenomen in de wetenschappelijk inventaris bouwkundig erfgoed ([ID833](#)).

2.5.3. Omgeving

Volgens het origineel gewestplan van St-Truiden-Tongeren van 5 april 1977 valt het gedeelte van het perceel langs de Romershovenstraat in woongebied met landelijk karakter. Het achterste gedeelte van het beschermde perceel valt binnen agrarisch gebied.

3. EVALUEREND GEDEELTE

3.1. Evaluatie van de opheffing van de bescherming

3.1.1. Inleiding

De vakwerkhoeve met losse bestanddelen en onmiddellijke omgeving werd op 28 juni 2011 beschermd als monument omwille van de historische, architectuurhistorische en sociaal-culturele waarde. Dit besluit werd op 23 augustus 2011 in het Belgisch staatsblad gepubliceerd.

Voor de selectie van beschermingswaardige vakwerkpanden werd sinds 2005 de criterianota "vakwerkbouw in Limburg" gehanteerd. Daarin werden volgende selectiecriteria vooropgesteld: gaafheid, authenticiteit, zeldzaamheid en contextwaarde.

- Gaafheid: 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: Authenticiteit werd aangevinkt als de oorspronkelijke functie nog aanwezig en/of afleesbaar was.
- Zeldzaamheid: 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.
- Contextwaarde: Met de contextwaarde werd de landschappelijke context en het oorspronkelijke nederzettingpatroon bedoeld.⁴

In 2011 werd de vakwerkhoeve waar dit opheffingsdossier over gaat, beschermd omdat ze voldeed aan de selectiecriteria gaafheid, authenticiteit en context.

Artikel 6.2.1, 3^o, 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*".

⁴ 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.

Opheffingsdossier: Vakwerkhoeve met losse bestanddelen en onmiddellijke omgeving, Monument

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 cultuurgooederen 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

De zeldzaamheid van vakwerkhoeves heeft volgens de criterianota uit 2005 betrekking op gave en authentieke ensembles uit de 16de tot 18de eeuw met een gave omgeving of op schaars overgebleven exemplaren van grotere nederzettingen. De vakwerkhoeve langs de Romerhovenstraat dateert van halverwege de 19de eeuw en werd in 2011 als recenter volume dus niet geselecteerd omwille van haar zeldzaamheid.

In Vlaanderen zijn 160 vakwerkhoeven uit de 19de eeuw beschermd als monument, waarvan 118 in Limburg. Ongeveer 41 van de beschermde vakwerkhoeven zijn van het langgestrekte type zoals de vakwerkhoeve in Hoeselt, waarbij het woonhuis en de stal zich in eenzelfde volume bevinden.⁵ De vakwerkhoeve met adres Romershovenstraat 120 is niet zeldzaam binnen de bewaarde agrarische vakwerkarchitectuur in Vlaanderen (architecturale waarde). Een opheffing van de bescherming vormt geen hiaat in het beschermde bestand.

3.1.3. Herkenbaarheid

De eerste kadastrale gegevens van de hoeve dateren van 1850. Hierna wijzigde de constellatie van ensembles nog een aantal keer en vond er een geleidelijke versterking plaats van lemen vakwerkvullingen. De hoeve met losse bestanddelen zoals beschermd als monument is zo goed als ongewijzigd gebleven sinds halverwege de 20ste eeuw. De evolutie die de vakwerkhoeve doormaakte tussen 1850 en 1950 (historische waarde), die eigen is aan vakwerkhoeves, was dus nog herkenbaar en afleesbaar in 2011.

Er was in 2011 nog een authentieke houtstructuur aanwezig in zowel het woonhuisvolume als in de losse bestanddelen. Het bakhuis (met gaaf bewaarde oven) en de naastliggende stal hadden versteende vakken, maar het woonhuis-stalvolume behield voor een deel de lemen vullingen en karakteristieke gevelopeningen (beluikte vensters, deur, staldeur en

⁵ De beschermingsaantallen zijn gebaseerd op <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/>.

Opheffingsdossier: Vakwerkhoeve met losse bestanddelen en onmiddellijke omgeving, Monument

laadvenster). De woning behield tot dan haar traditionele indeling met twee grote woonvertrekken van elkaar gescheiden door een centrale haard en een aantal kleinere vertrekken aan de noordwestelijke zijde van de hoeve. De plafonds waren voorzien van troggewelven. Hierdoor werd deze hoeve op het moment van beschermen hoog ingeschat op het toenmalige criterium gaafheid en werd er bijgevolg ook een architectuurhistorische waarde en sociaal-culturele waarde aan de hoeve toegeschreven die bescherming als monument op Vlaams niveau verantwoordde.

De jarenlange leegstand van de hoeve vóór de bescherming, maar ook tijdens de lopende procedures na de bescherming hebben ervoor gezorgd dat een ingrijpende restauratie noodzakelijk was om de gebouwen naar hedendaags wooncomfort aan te passen. In de huidige vakwerkhoeve langs de Romershovenstraat rest nog slechts een gedeelte van de authentieke vakwerkstructuur. De resterende structuur werd vervolledigd met nieuwe houten elementen en de vullingen werden opnieuw aangebracht volgens hedendaagse technieken. Er werden nieuwe gevelopeningen gecreëerd, bestaande werden aangepast en voorzien van hedendaags schrijnwerk. Het interieur is volledig vernieuwd. De huidige volumes in vakwerkbouw herinneren nog aan de traditionele bouwtechniek (technische waarde), maar met uitzondering van een beperkt deel van de vakwerkstructuur, is deze hoeve een nieuwbouw. De historische gelaagdheid van de vakwerkhoeve uit 1850, zoals die nog afleesbaar was op het moment van de bescherming, is verloren gegaan. De herkenbaarheid van de vakwerkhoeve (historische, technische en architecturale waarde) is in vergelijking met andere beschermdde vakwerkhoeves relatief laag.

De volumes van woonhuis-stal, stal, bakhuis en waterput waren op het moment van de bescherming geordend rond een erf. Langs de straatkant stonden een knotes en een es. Op de hoek met de veldweg bevond zich een gemengde haag van onder andere meidoorn, haagbeuk, sleedoorn en laurierkers. Langs de veldweg stonden twee knotessen en vijf knotwilgen. De rest van het perceel dat binnen de bescherming als monument valt, was op het moment van de bescherming als wei of als landbouwperceel ingericht. Hierdoor kreeg de vakwerkhoeve op het moment van de bescherming een hoge quotering voor het toenmalige criteria context. Deze herkenbare agrarische context bepaalde toen ook de sociaal-culturele waarde die aan de hoeve gegeven werd. De gemengde haag en één van de essen langs de Romershovenstraat zijn sinds de bescherming verdwenen. Het perceel is momenteel als tuin ingericht. De herkenbaarheid van de onmiddellijke omgeving van de vakwerkhoeve is dus laag.

3.1.4. Representativiteit

De vakwerkhoeve behield tot aan het moment van beschermen haar oorspronkelijke agrarische functie. Hierdoor werd de hoeve in 2011 geselecteerd voor bescherming als monument op basis van het toenmalige criteria authenticiteit. De oorspronkelijke agrarische functie is nog afleesbaar in de huidige constellatie en volumes, maar de representativiteit van deze vakwerkgebouwen als zijnde een typevoorbeeld voor de traditionele bouwmethodes in de regio en een in oorsprong 19de-eeuwse hoeve is aangetast. Onderstaande beschermdde 19de-eeuwse vakwerkhoeves zijn betere representatieve voorbeelden voor deze historische bouwtraditie:

- Vakwerkhoeve met losse bestanddelen in Bilzen ([ID711](#))
- Vakwerkhoeve met losse bestanddelen in Diepenbeek ([ID21560](#))
- Langgestrekte vakwerkhoeve in Diepenbeek ([ID21481](#))

3.1.5. Ensemble

De huidige volumes van de vakwerkhoeve volgen de traditionele constellatie (woonhuis-stal, stal en bakhuis) zoals beschermd. Hierdoor is de oorspronkelijke ensemblewerking van de vakwerkhoeve met losse bestanddelen rond een erf met waterput niet volledig verloren gegaan.

Opheffingsdossier: Vakwerkhoeve met losse bestanddelen en onmiddellijke omgeving, Monument

Het beschermingsbesluit beschrijft beknopt het oorspronkelijke interieur van het woonhuis-stal. Het oorspronkelijke interieur is niet meer aanwezig. Hierdoor is het ensemble aangetast.

Het beschermingsbesluit beschrijft dat de omgeving van de vakwerkhoeve getuigt van de voormalige agrarische activiteiten. Vandaag is het perceel grotendeels ingericht als tuin en draagt het nog weinig bij aan het voormalige agrarische ensemble tussen de gebouwen en onmiddellijke omgeving. Behoudens de constellatie van de heropgebouwde volumes is het ensemble van de hoevegebouwen in vakwerk sterk aangetast.

3.1.6. Context

Het beschermingsdossier beschrijft dat de ruimere achtergelegen omgeving van de vakwerkhoeve langs de Romershovenstraat haar agrarische karakter behield op het moment van beschermen in 2011. De omgeving bestond uit weilanden, boomgaarden en akkers. Langs de Romershovenstraat was in 2011 al heel wat bebouwing aanwezig. Dit is sindsdien grotendeels ongewijzigd gebleven.

Echter, tot eind jaren 1960 kende de Romershovenstraat weinig bebouwing en bleven de buurpercelen van de vakwerkhoeve onbebouwd. De hoeve was omgeven door boomgaarden en landbouwpercelen. Op de topografische kaart van 1981 zien we de bebouwing langs de Romershovenstraat vanuit het zuiden toenemen. Sinds de jaren 1990 is de huidige structuur van de Romershovenstraat bestaande uit percelen met losstaande bebouwing zichtbaar (zie foto 1 en 2 in bijlage 5.3. van het inhoudelijk dossier). In die zin is de oorspronkelijke ruimere landelijke onbebouwde context van de vakwerkhoeve grotendeels verdwenen.

3.1.7. Besluit

De bescherming als monument van de vakwerkhoeve met losse bestanddelen en onmiddellijke omgeving in Hoeselt wordt volledig opgeheven omdat uit de toetsing aan de hedendaagse inzichten inzake erfgoedwaarde blijkt dat het goed als geheel nog onvoldoende erfgoedwaarde heeft voor bescherming op Vlaams niveau.

Binnen het beschermde agrarische vakwerkbestand in Vlaanderen en meer bepaald in Limburg is deze vakwerkhoeve geen zeldzaam voorbeeld. Het verlies aan herkenbaarheid, ensemble en representativiteit heeft de historische, architecturale en technische waarde van deze vakwerkhoeve sterk aangetast. De bescherming als monument wordt opgeheven omwille van het algemeen belang. Ondanks het feit dat de huidige constellatie van de heropgebouwde gebouwen nog herinnert aan de historische opstelling, is het ensemble van de oorspronkelijke vakwerkhoeve wezenlijk aangetast. Slechts een beperkt gedeelte van de authentieke vakwerkstructuur bleef bewaard net zoals een deel van de groenaanleg rond de hoeve. De erfgoedwaarden zijn aangetast maar niet volledig verloren gegaan. De vakwerkhoeve met losse bestanddelen en onmiddellijke omgeving blijft om die reden opgenomen in de wetenschappelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed.

3.2. Registratie van de erfgoedwaarden die verloren gaan

Het inhoudelijk dossier bij de bescherming documenteert en registreert de nog aanwezige erfgoedwaarden van het monument 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.

Opheffingsdossier: Vakwerkhoeve met losse bestanddelen en onmiddellijke omgeving, Monument

3.3. Motivering van de afbakening van de opheffing

De bescherming als monument van de vakwerkhoeve met losse bestanddelen en onmiddellijke omgeving, Romershovenstraat 120 in Hoeselt (Romershoven), wordt geheel opgeheven. Het kadastraal perceel gevat door de opheffing is opgenomen in artikel 2 van het ministerieel besluit.

4. BRONNEN

- Onroerend Erfgoed Limburg, Beschermingsdossier DL 2587, Hoeselt Vakwerk, (AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED, 2011).
- AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED 2023: *Vakwerkhoeve* [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/833> (geraadpleegd 3 augustus 2023).
- AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED 2023: *Vakwerkhoeve met losse bestanddelen en omgeving* [online], <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/1962> (geraadpleegd 3 augustus 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.

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.