



Vlaanderen
is erfgoed



Opheffingsdossier

Woning De Drossaerd met omgeving te
Hasselt (Kuringen)

Dorpsgezicht

Agentschap
Onroerend
Erfgoed

Opheffingsdossier:

Woning De Drossaerd met omgeving, Hasselt (Kuringen), Joris van Oostenrijkstraat, Hasselt (Kuringen) – dorpsgezicht (gedeeltelijke opheffing)

Onderwerp

Benaming: Woning De Drossaerd met omgeving

Adres of ligging: Joris van Oostenrijkstraat, Hasselt (Kuringen)

Dossier

Type dossier: opheffingsdossier (Gedeeltelijke opheffing)

Dossiernummer: 4.001/71022/105.1

Bescherming

Beschermd als: dorpsgezicht

Beschermingsbesluit: ministerieel besluit van 26 oktober 1993

URI Besluitendatabank Onroerend Erfgoed: <https://id.erfgoed.net/besluiten/2564>

Inventaris Onroerend Erfgoed

URI Inventaris Onroerend Erfgoed: <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/3167>

Samenvatting

De bescherming als dorpsgezicht van Woning De Drossaerd met omgeving wordt gedeeltelijk opgeheven. De bescherming van het noordelijke deel met parking, nieuwe gildezaal en woning met huisnummer 63 wordt opgeheven. Door de aanleg van een nieuwe gildezaal met parking tussen 1991 en 1995 zijn de erfgoedwaarden van dit deel van het dorpsgezicht volledig verdwenen.

Datum

Datum: 1/09/2023

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.....	5
2.3.2.	Beheersgeschiedenis	6
2.4.	Fysieke toestand van het onroerend goed	6
2.5.	Juridische toestand	7
2.5.1.	Adres en kadaster	7
2.5.2.	Onroerend erfgoed	7
2.5.3.	Omgeving	7
3.	Evaluerend gedeelte	8
3.1.	Evaluatie van de opheffing van de bescherming	8
3.2.	Registratie van de erfgoedwaarden die verloren gaan	8
3.3.	Motivering van de afbakening van de opheffing	8
4.	Bronnen	9
4.1.	Archivalische bronnen	9
4.2.	Cartografische bronnen	9
4.3.	Digitale bronnen.....	9
4.4.	Terreinbezoeken	9
4.5.	Mondelinge bronnen	9
5.	Bijlagen bij het inhoudelijk dossier	9
5.1.	Omgevingsplan	9
5.2.	Fotobijlage	9
5.3.	Documentatie	9

1. AANLEIDING TOT OPMAAK VAN HET DOSSIER

Dit is het inhoudelijk dossier bij het opheffingsbesluit van de bescherming als dorpsgezicht van woning De Drossaerd en omgeving in Hasselt (Kuringen). De opheffing van de bescherming kadert in de evaluatie van het beschermd erfgoedbestand, zoals ingeschreven in de Beleidsnota Onroerend Erfgoed (2019-2024) van minister Matthias Diependaele.

De bescherming van woning De Drossaerd en 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 beschermd bestand gescreend.

Dit dossier betreft de gedeeltelijke opheffing van de bescherming als dorpsgezicht van woning De Drossaerd en omgeving. De bescherming als monument van de pastorie wordt niet in vraag gesteld.

2. BESCHRIJVEND GEDEELTE

2.1. Ruimtelijke context

Het beschermd dorpsgezicht woning De Drossaerd en omgeving bevindt zich in de dorpskern van Kuringen, tussen de Diepstraat en de Joris Van Oostenrijkstraat. Ten noordoosten van het dorpsgezicht ligt de Sint-Gertrudiskerk met achterliggend het Prinsenhof, beide beschermd als monument. Ten zuidwesten, verderop in de Diepstraat, ligt een beschermd vakwerkhoeve met omgeving.

Binnen het dorpsgezicht ligt de als monument beschermd woning De Drossaerd (Joris Van Oostenrijkstraat 57) met tuin. Daarnaast liggen de oude gildezaal (Joris van Oostenrijkstraat 59) en de kapelanijs (Joris van Oostenrijkstraat 61), beide vastgesteld als bouwkundig erfgoed. Het noordelijke deel van het dorpsgezicht bevat een parking, de nieuwe gildezaal en een woning zonder erfgoedwaarde (Jozef van Oostenrijkstraat 63). Dit gedeelte wordt opgeheven.

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

2.2. Historiek van het beschermd goed

Woning De Drossaerd was de voormalige woning van de schout van Kuringen. De woning kreeg haar classicistische uitzicht na een verbouwing op het einde van de 18de eeuw. Aanpalend bevond zich het koetshuis bij de woning (oude gildezaal) met daarnaast de pastorie.

In 1817 schonk de zuster en erfgename van de schout de woning aan de parochie Sint-Gertrudis om er de pastorie in onder te brengen. De toenmalige pastorie (huidige kapelanijs), bevond zich immers in slechte staat.

In 1902 werden de pastorie en het voormalige koetshuis (oude gildezaal) van elkaar gescheiden om twee aparte gebouwen te vormen. De beboomde tuin is voor het eerst te zien op de topografische kaart van 1939.

Tussen 1963 en 1965 werd de pastorie gerestaureerd en werden ook een garage en achterbouw toegevoegd. Ook het gebouw ernaast werd in de jaren 1960 van een

achterbouw voorzien en kreeg wellicht dan zijn functie als gildezaal. In 1977 werd een serre toegevoegd aan de achterbouw van de pastorie. De achterbouw zelf werd in 1984 nog gewijzigd.

De site werd beschermd in 1992: de pastorie als monument en de omgeving als dorpsgezicht. Kort daarna werd de gildezaal verbouwd. De oude achterbouw verdween en werd vervangen door een veel grotere nieuwe achterbouw. Deze strekte zich uit tot naast en achter de kapelanijs. Naast deze nieuwe gildezaal werd in 1995 een verharde parking aangelegd.

In 2003 werd het dak van de kapelanijs vervangen. De zwarte kunstleien werden vervangen door rode dakpannen.

In 2008 werd de pastorie gerestaureerd en kreeg ze haar huidige uitzicht. De serre verdween en de achterbouw werd aangepast. De voorgevel werd van een laag witte crepi voorzien.

In 2009 werd de Joris Van Oostenrijkstraat opnieuw ingericht en werd de parking uitgebreid langs de noordzijde tot de huidige toestand.

2.3. Historiek van het beschermings- en beheerdossier

2.3.1. Bescherming

In 1976 werd de dorpskern van Kuringen geïventariseerd. In het centrum is een Bijzonder Plan van Aanleg van toepassing dat nieuwbouw en bebouwing toelaat ter hoogte van de pastorie, gildezaal en kapelanijs. Omwille van de erfgoedwaarde van de panden, vraagt Monumenten en Landschappen om deze huizenrij te behouden en de bestemming van dit blok in het BPA te wijzigen.

De pastorie, gildezaal en kapelanijs worden op 25 augustus 1983 voorgedragen voor bescherming: de pastorie als monument en de drie gebouwen met omringende tuinen als dorpsgezicht (voorontwerp van lijst).

Op 14 oktober 1983 gaf de Provinciale Commissie voor Monumenten en Landschappen een gunstig advies.

De voorlopige bescherming (ontwerp van lijst) volgde op 24 juli 1992. Deze lange periode tussen voorontwerp en ontwerp van lijst had wellicht te maken met de herziening van het BPA, waarmee in 1984 gestart werd, maar dat pas in 1991 definitief goedgekeurd werd.

De Vlaamse Afdeling Stedenbouw diende bezwaar in omdat de bescherming in strijd is met het B.P.A. Centrum Kuringen (goedgekeurd op 23 maart 1971) dat voorziet in de bouw van een nieuwbouw en de aanleg van een parking binnen de perimeter van de bescherming. Ze stelden voor de bescherming te beperken tot de pastorie en de twee naastgelegen gebouwen. Monumenten en Landschappen ging hier niet op in omdat het B.P.A. op dat moment in herziening was. Het B.P.A. zou aangepast worden aan de opmerkingen van Monumenten en Landschappen. Ook het Bestuur Ruimtelijke Ordening was betrokken bij die herziening en was akkoord met deze aanpassing. Er zou dan geen conflict meer rijzen tussen de bescherming en het B.P.A.

Op 26 oktober 1993 werd de site definitief beschermd zoals voorgedragen in 1983. De pastorie werd beschermd als monument omwille van de historische waarde als voormalig huis van de schout en omwille van de architectuurhistorische waarde. De onmiddellijke omgeving met de pastorie, oude gildezaal en de kapelanijs met inbegrip van de tuinen werd beschermd als dorpsgezicht omwille van de historische waarde omdat ze integrerend deel uitmaakt van de voormalige drossaardwoning.

2.3.2. Beheersgeschiedenis

Op 9 april 1991 gaf de Administratie voor Ruimtelijke Ordening en Leefmilieu een negatief advies op de voorgestelde uitbreidings- en verbouwingswerken van de gildezaal. Door zijn blokvormig volume kwam het gebouw als grootschalig en storend over langs de tuinzijde van de pastorie en langs de Diepstraat. De bekleding met geprofileerde staalplaten was bovendien in die context onaanvaardbaar. De administratie vroeg dan ook om het ontwerp zo aan te passen dat het volume van de feestzaal naar buiten toe kleinschaliger leek. Een aangepast ontwerp werd vergund in november 1991. Het is niet duidelijk in welke zin het ontwerp werd aangepast, maar wellicht had het betrekking op de afwerking daar het gebouw volledig is opgetrokken in baksteen.

In 1994 werd er een vergunning afgeleverd voor de uitbreiding van het parochiecentrum met kantoren en appartementen. In het beheersarchief van het agentschap Onroerend Erfgoed werd hier geen aanvraag voor teruggevonden. Het is onduidelijk of er advies werd ingewonnen bij de toenmalige administratie verantwoordelijk voor Onroerend Erfgoed. Ook hier is niet duidelijk wat die uitbreiding net inhield, maar vermoedelijk gebeurde deze binnen het reeds bestaande volume. Wel werd er alsnog een verharde parking aangelegd, hoewel Onroerend Erfgoed daarvoor in het verleden herhaaldelijk negatief advies had uitgebracht.

Op 15 januari 2002 gaf de Afdeling Monumenten en Landschappen een gunstig advies voor het kappen van drie pijnbomen en een spar in de pastorietaan. Deze stonden nabij de gevel en hinderden de geplande restauratiewerken van de pastorie.

In 2003 werd, na gunstig advies van de Afdeling Monumenten en Landschappen, het dak van de kapelanijs vervangen. De sterk aangetaste (zwarte) kunstleien werden vervangen door (rode) dakpannen.

In 2006 werd het restauratiedossier voor de pastorie goedgekeurd en liet de kerkfabriek een bouwhistorische en technische nota opmaken.

Op 15 mei 2008 gaf de Afdeling Monumenten en Landschappen een gunstig advies voor de restauratie en renovatie van de pastorie van Kuringen. Omwille van de slechte kwaliteit van het voegwerk, vroeg Monumenten en Landschappen om de voorgevel van de pastorie te bepleisteren met witte crepi.

In 2009 werd de wegenis heraangelegd en de parking uitgebreid. Ook hiervoor is geen aanvraag teruggevonden in het beheersarchief van het agentschap Onroerend Erfgoed.

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 26 mei 2023. De fysieke toestand is op dat moment fotografisch gedocumenteerd. Deze registratie is als bijlage bij het ministerieel besluit gevoegd en geeft een beeld van de toestand van het onroerend goed op het moment van de opheffing.

Het perceel 45F bestaat uit een verharde parking. Daarachter bevindt zich de nieuwe gildezaal (perceel 41S). De toestand van voor de bescherming is verdwenen door deze aanleg.

De pastorie met achterliggende tuin, oude gildezaal en kapelanijs zijn goed bewaard.

2.5. Juridische toestand

2.5.1. Adres en kadaster

Het beschermde dorpsgezicht is gelegen in de Joris van Oostenrijkstraat nummers 57, 58, 59, 61, 63 en zonder nummer. Het bevat volgende kadastrale percelen: Hasselt, 12de afdeling, Kuringen 1ste afdeling, sectie B nummers 38D, 41R, 41S, 43M, 44G en 45F. De bescherming van de percelen 45F, 44G en een deel van 41S (huisnummer 58) wordt opgeheven.

Bij de bouw van de nieuwe gildezaal en aanleg van de parking, werd de kadastrale situatie gewijzigd ten opzichte van het moment van bescherming. (Delen van) percelen zijn samengevoegd om nieuwe percelen te vormen. In het plan bij het beschermingsbesluit zijn volgende kadastrale perceelsnummers vermeld: 38D, 41N, 43K, 43B, 44E en 44F.

2.5.2. Onroerend erfgoed

Woning De Drossaerd en omgeving is [beschermd als dorpsgezicht](#) sinds 26 oktober 1993. De pastorie in het zuiden van het dorpsgezicht, is op dezelfde datum apart beschermd als [monument](#).

De pastorie met tuin, in het zuiden van het dorpsgezicht, is bij ministerieel besluit van 16 januari 2018 vastgesteld als bouwkundig erfgoed ([ID20996](#)) en is opgenomen in de wetenschappelijke inventaris bouwkundig en landschappelijk erfgoed ([ID22240](#)). De oude gildezaal is eveneens bij het ministerieel besluit van 16 januari 2018 vastgesteld als bouwkundig erfgoed ([ID16925](#)) en is opgenomen in de wetenschappelijke inventaris bouwkundig erfgoed ([ID22241](#)). Ook de bibliotheek is vastgesteld als bouwkundig erfgoed bij het ministerieel besluit van 16 januari 2018 ([ID15432](#)) en is opgenomen in de wetenschappelijke inventaris bouwkundig erfgoed ([ID22242](#)).

2.5.3. Omgeving

Het dorpsgezicht Woning De Drossaerd en omgeving is gelegen in woongebied volgens het gewestplan.

Het dorpsgezicht is gelegen binnen het BPA 101 bis centrum Kuringen, (oorspronkelijk opgemaakt in 1971, herziening goedgekeurd op 31 juli 1991. De pastorie, oude gildezaal en respectieve tuinen liggen volgens dit BPA in een zone van openbaar nut. In de tuin staan twee bomen ingetekend als 'te behouden beplanting.' De kapelanij en (huidige) parking zijn volgens het BPA ingekleurd als zone voor bebouwing en wegenis.

Binnen de bescherming werden volgende vergunningen afgeleverd:

- 22/11/1991: stedenbouwkundige vergunning voor verbouwing en uitbreiding van parochiezaal (aangepast plan);
- 17/11/1994: stedenbouwkundige vergunning voor het uitbreiden van het parochiecentrum met kantoren en appartementen;
- 06/02/2003: stedenbouwkundige vergunning voor het kappen van 3 pijnbomen en een spar;
- 11/04/2006: stedenbouwkundige vergunning voor het aanbrengen van een witte pleisterlaag op voorgevel + afbreken serre en uitbreiding achterbouw aan pastorie;
- 22/10/2008: stedenbouwkundige vergunning voor het aanbrengen van een witte pleisterlaag op voorgevel + afbreken serre en uitbreiding achterbouw aan pastorie;
- 02/07/2009: herinrichting wegenis en riolering in de Joris Van Oostenrijkstraat en de aanleg van een wadi.

3. EVALUEREND GEDEELTE

3.1. Evaluatie van de opheffing van de bescherming

De omgeving van de Woning De Drossaerd werd beschermd als dorpsgezicht bij ministerieel besluit van 26 oktober 1993, omwille van de historische waarde, *'omdat ze integrerend deel uitmaakt van de voormalige drossaardwoning.'*

Het beschermingsvoorstel van 1983 voorzag in de bescherming van de omringende tuinen bij de pastorie, de gildezaal en de kapelanie als deel van het dorpsgezicht. Volgens het Bijzonder Plan van Aanleg 'Centrum Kuringen' dat goedgekeurd werd op 23 maart 1971 was dit echter een zone voor bebouwing en parking. De Rijksdienst voor Monumenten- en Landschapszorg deed herhaalde pogingen om het BPA op dit punt te herzien maar slaagde hier slechts gedeeltelijk in. In het nieuwe BPA werd de bestaande bebouwing, evenals de pastorietuin weliswaar behouden, maar de kapelanj en huidige parking bleven ook in het nieuwe BPA (goedgekeurd in juni 1991) ingekleurd als zone voor bebouwing en wegenis. Kort daarna, in november 1991, werd de bouw van een nieuwe gildezaal vergund. Monumenten en Landschappen had wel nog invloed op de afwerking, maar niet op het volume van deze zaal. Reeds voor de bescherming van het dorpsgezicht in 1993 werd het noordelijke deel bebouwd. In 1994 werd de uitbreiding van het parochiecentrum en de bouw van kantoren en appartementen bijkomend vergund en werd de parking aangelegd.

De nieuwe gildezaal en parking werden begin jaren 1990 aangelegd als nieuwe elementen in de dorpsomgeving. Deze nieuwe elementen hebben geen historische waarde en hebben geen enkele band meer met de voormalige drossaardwoning. De huidige functie en vormgeving sluiten evenmin aan bij de historische functie en architectuur. De historische waarde van de omringende tuinen als integrerend deel van de voormalige drossaardwoning, de gildezaal en de kapelanie is bijgevolg onherroepelijk verloren gegaan.

De bescherming van Woning De Drossaerd met omgeving als dorpsgezicht wordt gedeeltelijk opgeheven om dat de erfgoedwaarden van een gedeelte van het goed onherstelbaar zijn aangetast of verloren gegaan. Meer bepaald gaat het om de parking (perceel 45F) en de nieuwe gildezaal (percelen 44G en deel van 41S). De aanleg van de parking en nieuwe gildezaal wiste de situatie op het moment van bescherming volledig uit.

De bescherming als dorpsgezicht van het noordelijke deel van de omgeving van de Woning De Drossaerd wordt opgeheven, omdat de erfgoedwaarden hier volledig 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/het opheffingsdossier 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 Woning de Drossaerd met omgeving, Jozef Van Oostenrijkstraat, wordt gedeeltelijk opgeheven. De kadastrale perceel gevat door de opheffing zijn opgenomen in artikel 2 van het ministerieel besluit.

4. BRONNEN

4.1. Archivalische bronnen

Onroerend Erfgoed Limburg, Beschermingsdossier DL000359, Den Drossaerd en omgeving, (GYSELINCK J. 1992).

Onroerend Erfgoed Limburg, Lopend archief, Hasselt (Kuringen), DL359

Onroerend Erfgoed Limburg, Lopend archief, Hasselt (Kuringen), DL359, Bouwhistorisch en materieel technisch onderzoek van de pastorie te Kuringen (deel 1 tekst) gevoegd bij het dossier premieaanvraag 2006.

4.2. Cartografische bronnen

Nationaal Geografisch Instituut: Chronologische mozaïek van de kaart van België voor het jaar 1939, [Cartesius](http://www.cartesius.be) [online], http://www.cartesius.be/arcgis/home/webmap/viewer.html?url=http://www.ngi.be/tiles/arcgis/rest/services/seamless_carto_default_3857_800/MapServer&lang=nl (geraadpleegd op 25 augustus 2023).

4.3. Digitale bronnen

Geoportaal Onroerend erfgoed, orthofoto 1979-1990, *Jozef Van Oostenrijkstraat, Hasselt* [online], (geraadpleegd op 25 augustus 2023).

Geoportaal Onroerend erfgoed, orthofoto 2021, *Jozef Van Oostenrijkstraat, Hasselt* [online], (geraadpleegd op 25 augustus 2023).

4.4. Terreinbezoeken

KINNAER A. 2023: Terreinbezoek woning De Drossaerd en omgeving (Hasselt) (terreinbezoek 26 mei 2023)

4.5. Mondelinge bronnen

Informatie verkregen van de stad Hasselt (1 september 2023)

5. BIJLAGEN BIJ HET INHOUDELIJK DOSSIER

5.1. Omgevingsplan

5.2. Fotobijlage

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

5.3. Documentatie

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