



Vlaanderen
is erfgoed



Opheffingsdossier Huis Geusens met tuin

Stadsgezicht

Agentschap
Onroerend
Erfgoed

Opheffingsdossier:

Huis Geusens met tuin, Hamont-Achel (Hamont), Stad 4 – Stadsgezicht
(gedeeltelijke opheffing)

Onderwerp

Benaming: Huis Geusens met tuin

Adres of ligging: Stad 4, Hamont-Achel (Hamont)

Dossier

Type dossier: opheffingsdossier (Gedeeltelijke opheffing)

Dossiernummer: 4.001/72037/106.1

Bescherming

Beschermd als: stadsgezicht

Beschermingsbesluit: ministerieel besluit van 13 februari 1997

URI Besluitendatabank Onroerend Erfgoed: <https://id.erfgoed.net/bsluiten/3143>

Inventaris Onroerend Erfgoed

URI Inventaris Onroerend Erfgoed: <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/2811>

Samenvatting

De bescherming als stadsgezicht van huis Geusens met tuin wordt gedeeltelijk opgeheven omdat de erfgoedwaarde van een deel van het stadsgezicht volledig verloren is gegaan door de bouw van een tweewoonst. De erfgoedwaarde van de directe omgeving van huis Geusens bleef evenwel bewaard en blijft dus beschermd als stadsgezicht.

Datum

Datum: 23/08/2023

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	4
2.4.	Fysieke toestand van het onroerend goed	6
2.5.	Juridische toestand.....	6
2.5.1.	Adres en kadaster	6
2.5.2.	Onroerend erfgoed	6
2.5.3.	Omgeving	7
3.	Evaluerend gedeelte	7
3.1.	Evaluatie van de opheffing van de bescherming	7
3.2.	Registratie van de erfgoedwaarden die verloren gaan	7
3.3.	Motivering van de afbakening van de opheffing	7
4.	Bronnen	8
5.	Bijlagen bij het inhoudelijk dossier	8
5.1.	Omgevingsplan	8
5.2.	Fotobijlage	8
5.3.	Documentatie	8

1. AANLEIDING TOT OPMAAK VAN HET DOSSIER

Dit is het inhoudelijk dossier bij het opheffingsbesluit van huis Geusens met tuin in Hamont. De gedeeltelijke 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 huis Geusens 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 gedeeltelijke opheffing van de bescherming als stadsgezicht van huis Geusens met tuin, meer bepaald de opheffing van het gedeelte waarop de nieuwbouw werd gebouwd. De directe omgeving van huis Geusens met tuin blijft beschermd als stadsgezicht. De bescherming als monument van huis Geusens met stalling wordt niet in vraag gesteld en blijft behouden.

2. BESCHRIJVEND GEDEELTE

2.1. Ruimtelijke context

Huis Geusens met tuin ligt op de hoek van de Stadswaag en Stad aan de toegang van het stadscentrum van Hamont.

Het stadgezicht bevatte op het moment van de bescherming de tuin van huis Geusens bestaande uit een grasveld en bomen.

2.2. Historiek van het beschermde goed

Huis Geusens is een neoclassicistisch burgerhuis daterend uit circa 1880. Achteraan bevindt zich een aangepaste haakse aanbouw met daarop aansluitend een dwarsschuur. Het geheel heeft een U-vormige configuratie rond een binnenpleintje. Aan de zijgevel van het hoofdgebouw staan drie leilindes die dateren uit dezelfde periode als de bouw van de woning. Aan de straatkant van Stad staat een gecementeerd muurtje met ijzeren hekken en een poort tussen getrapte pijlers uit het interbellum.

2.3. Historiek van het beschermings- en beheerdossier

Huis Geusens met stalling werd in 1997 beschermd als monument en de tuin als stadgezicht binnen het besluit "Het ministerieel besluit van 13 februari 1997 houdende bescherming als monument, stads- en dorpsgezicht van meerdere onroerende goederen in Hamont-Achel" in Hamont. In dit beschermingsbesluit werden zes woningen met hun omgeving en de kapel van de Ursulinen beschermd. De bescherming als stadsgezicht van Huis Geusens met tuin werd als volgt gemotiveerd "om reden van het algemeen belang gevormd door de historische waarde omdat hij integrerend deel uitmaakt van het pand".

Bij de voorlopige bescherming in 1995 gaf het gemeentebestuur van Hamont-Achel het advies om de bijgebouwen in de 'toekomst gericht te zien naar functie en uitbouw'. De eigenaar van de woning gaf aan niet akkoord te zijn met de bescherming, vooral omdat de woning geen comfort had, de stalling verkrot was en de tuin deels omgeven was met een muur in betonplaten. Er werd aangegeven dat er waardevolle bouwplaatsen verloren zouden gaan door de bescherming en er beslag gelegd werd op het eigendomsrecht. Verder

werd in het bezwaar aangegeven dat het de gemeenschap ten goede zou komen als er woongelegenheden en handelszaken gevestigd konden worden.

Daarnaast werd er een gezamenlijk bezwaar van de eigenaars van de verschillende panden ingediend. Hierin ging men akkoord met het beschermen van de hoofdgebouwen en gevel maar niet met de bijgebouwen en gronden. Men vond dat de bestemming vrij te kiezen moest zijn en niet mocht worden ingevuld door het Bestuur voor Monumenten en Landschappen. Specifiek over huis Geusens gaf men aan dat hier geen bescherming moest komen, dat de mogelijkheid voor nieuwbouw met handelsfunctie moest primeren. De zone langs de Stadwaag moest als bouwzone behouden blijven.

In de behandeling van de bezwaren motiveerde Monumenten en Landschappen dat de bijgebouwen van huis Geusens van dezelfde datum waren als het hoofdgebouw, een eigen architecturale kwaliteit hadden als dienstgebouw en als dusdanig dienden behouden te blijven omwille van de socio-economische waarde.

Nieuwbouw op de achterkant van de percelen zou slechts mogelijk zijn voor zover dit in het gewijzigd BPA Centrum werd toegelaten.

Verder werd door Monumenten en Landschappen over het specifieke bezwaarschrift over de toestand van het huis aangegeven dat dit niet strijdig was met de motivatie voor de bescherming, namelijk de historische, meer bepaald architectuurhistorische waarde. Gebrek aan comfort deden hieraan geen afbreuk. De bescherming was geen aantasting van het eigendomsrecht. De opgelegde erfdienstbaarheden hadden een algemeen karakter. Er werden alleen "positieve" onderhoudsplichten opgelegd die geen afbreuk deden aan het eigendomsrecht.

De KCML gaf hierop geen opmerkingen.

Op 13 februari 1997 werd huis Geusens met stalling definitief beschermd als monument en de tuin als stadgezicht.

In 2002 werd een bouwaanvraag ingediend waarvoor op 30 april 2003 een vergunning werd verleend door de stad Hamont-Achel. Het advies van Monumenten en Landschappen luidde als volgt: "brengt gunstig advies uit voor de restauratie en renovatie van de beschermde woning en schuur onder voorbehoud van de goedkeuring van het nog in te dienen restauratiedossier en voor de bouw van twee woningen conform bijgevoegde plannen".

In 2004-2005 werden het hoofdgebouw en de stallingen verbouwd tot een Bed & Breakfast. Vergunningen en goedkeuring van Monumenten en Landschappen werden verleend op 1 april 2004 waarna de renovatiewerken werden uitgevoerd. Naast de historische gebouwen werd een dubbele wooneenheid opgetrokken met een koperconstructie, in het kadaster geregistreerd als bijgebouw.

In 2021-2022 werd in opdracht van de eigenaar een beheerplan¹ opgemaakt. Hierin wordt het gebouw uitgebreid besproken en gewaardeerd. Daarnaast is er erkenning voor de drie leilindes als zeer karakteristiek en beeldbepalend voor de ingang van de voormalige stad Hamont aan de zijde van de Achelpoort.

In het beheerplan is een foto van de woning uit 1902 opgenomen waarop de lindebomen staan afgebeeld. Op historische postkaarten vanaf het begin van de 20ste eeuw zijn de bomen ook steeds aanwezig. De huidige bomen zijn daardoor vermoedelijk al ouder dan 100 jaar en werden steeds op dezelfde manier als lei- en schermlindes beheerd. De lindes worden door aangepast snoei-beheer in vorm gehouden en zijn in goede conditie gebleven.

¹ Huis Geusens met omgeving (18 maart 2022), <https://plannen.onroendergoed.be/plannen/1625>.

Het beheerplan werd goedgekeurd op 18 maart 2022.

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 juni 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 van het stadsgezicht bestond op het moment van de bescherming uit één nummer: Hamont-Achel, 1ste afdeling, sectie B, perceelnummer 140F. Bij de bouw van tweewoonst in 2004-2005 of kort daarvoor werd het perceel opgesplitst in 140G en 140K. De twee percelen sluiten ruimtelijk nog op elkaar aan doordat een beukenhaag het geheel omzoomt. Perceel 140G is het perceel waarop het als monument beschermde Huis Geusens met stalling is gelegen. Op dit perceel zijn tevens de drie historische lindebomen gelegen en aan de zijde van de straat Stad is er een toegangshek met pijlers uit het interbellum. De overige ruimte bestaat uit een gekasseid woonerf tussen de gebouwen en gazon aan de straatkant. Op perceel 140K staat een tweewoonst uit 2004-2005, de ruimte voor het gebouw bestaat uit gazon.

2.5. Juridische toestand

2.5.1. Adres en kadaster

De kadastrale omschrijving van het beschermde goed:

Het beschermde stadsgezicht huis Geusens met tuin is gelegen Stad 4 in Hamont-Achel (Hamont) op de percelen kadastraal gekend als: Hamont-Achel, 1ste afdeling, sectie B, perceelnummers 140 G (Huis Geusens) en 140K (nieuwe tweewoonst).

De kadastrale situatie is gewijzigd ten opzicht van de het moment van de bescherming. In het beschermingsbesluit van 1997 werd dit kadastraal omschreven als: Hamont-Achel, 1ste afdeling, sectie B, perceelnummer 140F.

De kadastrale omschrijving van het op te heffen deel:

Het deel van het beschermde stadsgezicht huis Geusens met tuin, Stad 4 in Hamont-Achel (Hamont), waarvan de bescherming als stadsgezicht wordt opgeheven, bevindt zich op het perceel met de volgende kadastrale gegevens: Hamont-Achel, 1ste afdeling, sectie B, perceelnummer 140K.

2.5.2. Onroerend erfgoed

Monument: Huis Geusens met stalling (MB 13 februari 1997, <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/2805>).

Vastgesteld bouwkundig erfgoed: Huis Geusens (vaststellingsbesluit 1 februari 2018, <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/18016>).

Vastgestelde archeologische zone: Historische stadskern van Hamont (vaststellingsbesluit 19 februari 2016, <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/11893>).

Beheerplan: Huis Geusens met omgeving (18 maart 2022), <https://plannen.onroenderfgoed.be/plannen/1625>.

Opheffingsdossier: Huis Geusens met tuin, stadsgezicht

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

2.5.3. Omgeving

Gewestplanbestemming: woongebied

BPA Hamont centrum: zone voor voortuinstroken (zone langs de straat), sterren = te beschermen bomen (bomen in tuin) en zone voor gesloten bebouwing.

3. EVALUEREND GEDEELTE

3.1. Evaluatie van de opheffing van de bescherming

Huis Geusens met tuin, Stad 4 in Hamont-Achel (Hamont), werd bij ministerieel besluit van 13 februari 1997 beschermd als stadsgezicht om reden van het algemeen belang gevormd door de historische waarde omdat de tuin integrerend deel uitmaakt van het pand.

In 2004-2005 werd op het perceel Hamont-Achel, 1ste afdeling, sectie B, perceelnummer 140F naast de woning een tweewoonst gebouwd. De voormalige tuin met verschillende opgaande bomen en struiken ging hierbij verloren. De erfgoedwaarde van perceel 140K ging door de nieuwbouw en heraanleg volledig verloren.

Het perceel Hamont-Achel, 1ste afdeling, sectie B, perceelnummer 140G waar huis Geusens zich op bevindt, blijft evenwel grotendeels ongewijzigd. Hierbij zijn vooral de erfgoedwaarden van de woning, de drie opgaande lindes en het toegangshek bewaard. Deze elementen zijn opgenomen in het beheerplan van 2022.

De bescherming als stadsgezicht van huis Geusens met tuin, wordt gedeeltelijk opgeheven omdat de erfgoedwaarden van een deel van het beschermde goed onherstelbaar zijn aangetast of verloren gegaan.

3.2. Registratie van de erfgoedwaarden die verloren gaan

De erfgoedwaarden van perceel Hamont-Achel, 1ste afdeling, sectie B, perceelnummer 140F zijn reeds volledig verloren gegaan. 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 stadsgezicht van huis Geusens met tuin, Stad 4, wordt gedeeltelijk opgeheven. De erfgoedwaarden van perceel Hamont-Achel, 1ste afdeling, sectie B, perceelnummer 140F zijn volledig verloren gegaan.

Het kadastraal perceel gevat door de opheffing is opgenomen in artikel 2 van het ministerieel besluit.

4. BRONNEN

- AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED 2005: *Huis Geusens*, [online] <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/80040>, (geraadpleegd 22 augustus 2023).
- ADMINISTRATIE VOOR RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING EN MONUMENTEN: Dossier Beëindigd Onderzoek, [online] <https://id.erfgoed.net/besluiten/3143>, (geraadpleegd 22 augustus 2023).
- Beaumont- de Raad, 2022: *Beheersplan huis Geusens Stad 4 3930 Hamont* [online], <https://plannen.onroenderfgoed.be/plannen/1625> (geraadpleegd 22 augustus 2023).
- GEHCO NV, 2002: Hendrixx Hamont, *Restauratie woning met schuur bouwen van 2 woningen*, fotodossier.
- Onroerend Erfgoed Limburg, lopend archief, Hamont, Huis Geusens.
- Van de Sijpe L. 2002: Historische nota & foto-documentatie 'Huis Kwanten-Geusens', Geschied- en Heemkundige kring 'De Goede Stede Hamont'.

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 postkaarten en archieffoto's die het dossier verder onderbouwen of illustreren.