



Vlaanderen
is erfgoed

Opheffingsdossier Huis Spaas met tuin

Stadsgezicht

Agentschap
Onroerend
Erfgoed

Opheffingsdossier:

Huis Spaas met tuin, Hamont-Achel (Hamont), Stad 21 – Stadsgezicht
(opheffing)

Onderwerp

Benaming: Huis Spaas met tuin

Adres of ligging: Stad 21, Hamont-Achel (Hamont)

Dossier

Type dossier: opheffingsdossier (Gehele opheffing)

Dossiernummer: 4.001/72037/105.1

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/2797>

Samenvatting

De bescherming als stadsgezicht van huis Spaas met tuin, Stad 21 in Hamont-Achel (Hamont) wordt geheel opgeheven omwille van het algemeen belang. Al op het ogenblik van de bescherming was de tuin grotendeels verhard en bebouwd met garageboxen. De tuinaanleg heeft geen erfgoedwaarde. De erfgoedwaarden zijn bijgevolg ontoereikend voor een bescherming als stadsgezicht.

Datum

Datum: 22/08/2023

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	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	7
3.3.	Motivering van de afbakening van de opheffing	7
4.	Bronnen	7
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 Spaas met tuin in Hamont. 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 huis Spaas 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 stadsgezicht van huis Spaas met tuin. De bescherming als monument van huis Spaas wordt niet in vraag gesteld en blijft behouden.

2. BESCHRIJVEND GEDEELTE

2.1. Ruimtelijke context

Het stadsgezicht ligt rond het beschermde monument huis Spaas, een teutenwoning aan het centrale marktplein van Hamont.

Het stadsgezicht bevatte op het moment van de bescherming de tuin van huis Spaas. Deze tuin besloeg tegen het huis een verharding als terras, een oprit met twee garages voor auto's en daarachter een kleine tuin met een centraal gazon met daarrond enkele bomen en struiken.

2.2. Historiek van het beschermde goed

Het stadsgezicht ligt rond huis Spaas. Deze woning behoorde sinds de 18de eeuw ononderbroken toe aan verschillende teutenfamilies. Het huis is gebouwd rond 1885. Rechts van de woning is een toegangshek voor de oprit naar de garages die op het tuinperceel gelegen zijn.

Over de historiek van de tuin is weinig informatie beschikbaar. Op de Atlas der Buurtwegen bestaat het huidige tuinperceel uit drie delen. Woning Spaas en het naastliggende gebouw (links) liggen op één perceel met een kleine open zone er achter. Rechts van huis Spaas ligt een langgerekt perceel en achteraan tegen de Hoogstraat ligt nog een vierkant perceel. Op basis van luchtfoto's kunnen we aannemen dat de huidige aanleg van de tuin zeker van voor de jaren 1990 dateert. De garages dateren vermoedelijk ook van voor de bescherming.

2.3. Historiek van het beschermings- en beheerdossier

Huis Spaas werd in 1997 beschermd als monument en de tuin als stadsgezicht binnen het besluit "Woningen met tuinen en kapel van de Ursulinen" in Hamont. In dit ministerieel besluit werden in totaal zes woningen met hun omgeving en de kapel van de Ursulinen beschermd. De motivatie voor de bescherming als stadsgezicht werd als volgt gemotiveerd "om reden van het algemeen belang gevormd door de historische waarde omdat hij integrerend deel uitmaakt van het pand".

In het dossier beëindigd onderzoek bij de voorlopige bescherming (1995) geeft het gemeentebestuur enkele algemene opmerkingen over het dossier, onder andere dat de

site rond het pand van ondergeschikt belang is ten opzichte van het hoofdgebouw en dat de eigenaars de mogelijkheid moeten behouden om eventuele nieuwbouw op te richten op het perceel grenzend aan een achterliggende straat. Specifiek voor huis Spaas geeft men aan dat het hoofdgebouw tot 10 m aan de straat een historische waarde heeft maar dat de bijgebouwen geen beschermingswaarde hebben. Ook geven ze aan dat de bebouwingmogelijkheid open moet blijven langs de Hoogstraat zoals voorzien op het bestemmingsplan BPA Hamont-Centrum.

In het bezwaarschrift van alle eigenaren (van de verschillende beschermingen in het beschermingsbesluit) zijn enkele algemene opmerkingen. Zo is men niet akkoord met het beschermen van de bijgebouwen en gronden en vindt men dat de bestemming niet ingevuld mag worden door Monumenten en Landschappen. Specifiek voor huis Spaas is men akkoord met de bescherming van het hoofdgebouw als monument maar niet van de achtergebouwen en de tuin. Ook geeft men aan dat de tuin langs de Hoogstraat als bouwzone behouden moet blijven.

In de behandeling van de bezwaren wordt aangehaald dat de bijgebouwen geen monumentwaarde hebben, doch in het stadsgezicht worden opgenomen omdat ze deel uitmaken van het perceel waarop het hoofdgebouw is ingeplant.

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

Specifiek voor huis Spaas wordt dit in de behandeling van de bezwaren nog eens bevestigd: de bebouwing op de achterzijde van het perceel, langs de Hoogstraat, blijft mogelijk zoals voorzien op het gewijzigd – nog niet goedgekeurd – BPA-Centrum.

Het huis Spaas met tuin werd definitief beschermd als stadsgezicht bij ministerieel besluit van 13 februari 1997 omwille van de historische waarde. Dit besluit werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 4 april 1997.

In de periode na de bescherming is er op basis van een vergelijking van verschillende luchtfoto's weinig veranderd op het perceel.

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.

In de periode na de bescherming lijkt er niet of nauwelijks iets veranderd te zijn in de tuin van huis Spaas. Het perceel bestaat uit een oprit naast de woning, afgesloten van de straat door een ijzeren hek. Achteraan de oprit liggen twee garages centraal op het perceel. Achter de woning en naast de bijbouw is de tuin verhard met tegels zodat er een terras ligt. Naast de garages staat een pergola waar een druivenplant overheen groeit. Het geheel is niet onderhouden en overwoekerd. De achterzijde van het perceel bestaat uit de eigenlijke tuin, met een centraal gazonnetje onder een vrij jonge magnolia. Aan de ene zijde staat een glazen kweekserre. Er staan enkele struiken rond en aan de achterzijde is de tuin afgesloten door een tuinmuur met klimop. Hier staan ook nog een hazelaar en een naaldboom.

2.5. Juridische toestand

2.5.1. Adres en kadaster

Stad 21, Hamont-Achel, 1ste afdeling, sectie B, perceelnummer 40K.

Opheffingsdossier: Huis Spaas met tuin, stadsgezicht

2.5.2. Onroerend erfgoed

Monument: Huis Spaas (MB 13 februari 1997, <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/2796>).

Vastgesteld bouwkundig erfgoed: Huis Spaas (vaststellingsbesluit 1 februari 2018, <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/18042>).

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

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 centrum Hamont: van voor Stad naar Hoogstraat: gesloten bebouwing A, Bijgebouwen bij het hoofdgebouw, hovingen, bijgebouwen bij hoofdgebouw en gesloten bebouwing B.

3. EVALUEREND GEDEELTE

3.1. Evaluatie van de opheffing van de bescherming

Huis Spaas met tuin werd in 1997 beschermd als stadsgezicht omwille van de historische waarde omdat de tuin integrerend deel uitmaakt van het monument huis Spaas.

Er is weinig tot geen motivatie voor de bescherming, ook in het inhoudelijk dossier wordt enkel opgenomen "Ruime tuin die rijkt tot aan de achtergelegen straat". Er worden geen specifieke erfgoedelementen vermeld van de tuin die de bescherming motiveren. In de behandeling van bezwaren wordt bovendien opgenomen dat bebouwing aan de achterliggende straat toegelaten wordt aangezien het in het BPA-Centrum Hamont zo is opgenomen.

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-structurerende, sociale, stedenbouwkundige, volkskundige of wetenschappelijke waarde waaraan onroerende goederen en de cultuurgooderen die er integrerend deel van uitmaken hun huidige of toekomstige maatschappelijke betekenis ontlenen. 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.

De evaluatie van de erfgoedwaarden van huis Spaas met tuin in Hamont-Achel op basis van de erfgoedwaarden en huidige criteria voor bescherming is als volgt:

1° zeldzaamheid: de tuin van huis Spaas is niet zeldzaam in zijn soort, het is een doorsnee tuin binnen de Vlaamse context;

2° herkenbaarheid: huis Spaas dateert uit circa 1885, de tuin bij de woning sluit hier alleen qua functie wellicht nog het meest bij aan. Het uitzicht en de vormgeving van de tuin bevat geen elementen of aspecten die verwijzen naar de geschiedenis van deze site, er zijn geen beplantingen of elementen van aanleg aanwezig die samenhangen met de historiek van de woning;

3° representativiteit: de tuin van huis Spaas is niet bijzonder representatief voor dit type onroerend erfgoed. Het gaat om een doorsnee tuin die niet representatief is voor een welbepaalde typologie of oeuvre of die typerend is voor de geografische of historische context;

4° ensemble: de historische waarde van de tuin als integrerend deel uitmakend van het pand sluit aan bij het criterium "ensemble". De tuin vormt samenhang met de woning maar dit is sterk verstoord door de aanwezigheid van de garageboxen en de verharding zonder erfgoedwaarde rond de woning;

5° context: de tuin van huis Spaas ligt achter de woning en is niet zichtbaar vanaf het marktplein. Enkel de oprit met afsluitingshek vormt een zichtbaar element. Stedenbouwkundig vormt het een open ruimte achter de woning, zoals ook andere woningen in Hamont dat hebben.

De hedendaagse inzichten inzake erfgoedwaarde hebben geleid tot een gewijzigde context waarin de erfgoedwaarden onvoldoende zijn voor een bescherming van huis Spaas met tuin in Hamont-Achel als stadsgezicht. Met uitzondering van een historische waarde als tuin horende bij het huis Spaas, is deze tuin niet zeldzaam, herkenbaar of representatief. De vrijwaring van de erfgoedwaarden middels een bescherming als stadsgezicht is niet langer vereist omwille van het algemeen belang.

3.2. Registratie van de erfgoedwaarden die verloren gaan

Het inhoudelijk dossier bij de opheffing documenteert en registreert de erfgoedwaarden van het dorpsgezicht in voldoende mate. 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 Spaas met tuin, Stad 21 in Hamont-Achel (Hamont) wordt geheel opgeheven. Het kadastraal perceel gevat door de opheffing is opgenomen in artikel 2 van het ministerieel besluit.

4. BRONNEN

- AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED 2005: *Huis Spaas*, [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/80042> (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).
- Cartesius, *luchtfoto* 2004_S5_226, [online] http://www.ngi.be/cartesius/images/air/2004_S5_226.jpg (geraadpleegd 22 augustus 2023).
- Onroerend Erfgoed Limburg, lopend archief, Hamont, Huis Spaas.
- Atlas van de Buurtwegen 1843-1845: Atlas van de Buurtwegen, opgesteld naar aanleiding van de wet op de buurtwegen van 10 april 1841, schaal 1:2.500 (overzichtsplannen schaal 1:10.000), originelen berusten bij de resp. provincies.

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, kadastralmutaties, hoogtemodellen, e.d. dat het dossier verder onderbouwt of illustreert.