



Vlaanderen  
is erfgoed



# Opheffingsdossier

## Semi-gesloten vakwerkhoeve en omgeving in Wellen

Monument en Dorpsgezicht

Agentschap  
Onroerend  
Erfgoed

## **Opheffingsdossier:**

Semi-gesloten vakwerkhoeve en omgeving, Wellen, Langenakker 45D en 46 – Monument en Dorpsgezicht (opheffing)

### **Onderwerp**

Benaming: Semi-gesloten vakwerkhoeve en omgeving

Adres of ligging: Langenakker 45D en 46, Wellen

### **Dossier**

Type dossier: opheffingsdossier (Gehele opheffing)

Dossiernummer: 4.001/73098/101.1

### **Bescherming**

Beschermd als: monument en dorpsgezicht

Beschermingsbesluit: ministerieel besluit van 23 november 2007

URI Besluitendatabank Onroerend Erfgoed: <https://id.erfgoed.net/besluiten/4512>

### **Inventaris Onroerend Erfgoed**

URI Inventaris Onroerend Erfgoed: <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/3757>

URI Inventaris Onroerend Erfgoed: <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/3758>

### **Samenvatting**

De bescherming als monument en dorpsgezicht van de semi-gesloten vakwerkhoeve in Wellen wordt opgeheven omwille van het algemeen belang. In 2016 stortte de vakwerkstructuur tijdens een storm in. In 2017 werd de hoeve gereconstrueerd in gewijzigde vorm zonder recuperatie van authentieke materialen. Door de materiële teloorgang zijn de erfgoedwaarden van het monument en haar omgeving ontoereikend voor bescherming op Vlaams niveau.

### **Datum**

Datum: 29/08/2023

## 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 vakwerkhoeve langs de Langenakker.....	5
2.3.3.	Verval van de hoeve (2009) .....	6
2.3.4.	Verkaveling en nieuwbouwwoning in de omgeving (2012-2015).....	6
2.3.5.	Heropbouw van de vakwerkhoeve (2016-2017) .....	7
2.3.6.	Erfgoedpremies (2017) .....	8
2.4.	Fysieke toestand van het onroerend goed.....	8
2.5.	Juridische toestand .....	8
2.5.1.	Adres en kadaster .....	8
2.5.2.	Onroerend erfgoed .....	9
2.5.3.	Omgeving .....	9
2.5.4.	Landbouw en Visserij:.....	9
3.	Evaluerend gedeelte .....	9
3.1.	Evaluatie van de opheffing van de bescherming .....	9
3.1.1.	Inleiding.....	9
3.1.2.	Zeldzaamheid .....	10
3.1.3.	Herkenbaarheid .....	11
3.1.4.	Representativiteit.....	11
3.1.5.	Ensemble .....	11
3.1.6.	Context.....	12
3.1.7.	Besluit .....	12
3.2.	Registratie van de erfgoedwaarden die verloren gaan .....	12
3.3.	Motivering van de afbakening van de opheffing .....	13
4.	Bronnen .....	13
5.	Bijlagen bij het inhoudelijk dossier.....	13
5.1.	Omgevingsplan .....	13
5.2.	Fotobijlage .....	13
5.3.	Documentatie .....	13

## **1. AANLEIDING TOT OPMAAK VAN HET DOSSIER**

Dit is het inhoudelijk dossier bij het opheffingsbesluit van een semi-gesloten vakwerkhoeve en omgeving in Wellen. 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 semi-gesloten vakwerkhoeve 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 beschermde bestand gescreend.

Dit dossier betreft de volledige opheffing van de bescherming als monument en als dorpsgezicht van de semi-gesloten vakwerkhoeve en omgeving.

## **2. BESCHRIJVEND GEDEELTE**

### **2.1. Ruimtelijke context**

Het beschermde monument, semi-gesloten vakwerkhoeve, heeft als adres Langenakker 46 in Wellen. Het beschermde dorpsgezicht errond omvat ook het adres Langenakker 45D. De bescherming dateert van 23 november 2007. De voormalige hoeve is gesitueerd ten noordoosten van de kern van Wellen. De straat Langenakker wordt gekenmerkt door een lintbebouwing van verkavelde percelen met losstaande woningen. Het monument is momenteel in gebruik als eengezinswoning.

De vakwerkhoeve met erf en vroegere huiskavel bestaande uit weiland en hoogstamboomgaard, thans volledig heringericht als tuin, wordt aan de noordzijde begrensd door een beek. Binnen het dorpsgezicht ligt een nieuwbouwwoning uit 2016 met huisnummer 45D en apart ingericht tuinperceel.

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

### **2.2. Historiek van het beschermde goed<sup>1</sup>**

De vakwerkhoeve langs de weg Langenakker dateert van halverwege de 19de eeuw. Op het primitief kadasterplan van 1840-1843 en de Atlas der Buurtwegen uit de periode 1843-1845 was het perceel met perceelsnummer 933 nog onbebouwd (zie foto 1 en 2 van bijlage 5.3. bij dit opheffingsdossier). Het hoofdvolume parallel met Langenakker is het oudste gebouw en voor het eerst zichtbaar op een kadastrale mutatieschets uit 1858. In de tweede helft van de 19de eeuw breidt de hoeve uit met een aansluitende rechtervleugel, een vrijstaand volume linksachter en een bijkomend klein volume links van de hoeve.

Op het moment van de bescherming is de semi-gesloten vakwerkhoeve een hoevecomplex dat bestaat uit een woonhuis parallel aan de straat met in de rechtse twee traveeën een stal. Haaks op het hoofdvolume is er rechts een aansluitend dienstgebouw. Achter het woonhuis en links ervan bevinden zich een stal en dienstgebouw. De verschillende gebouwen zijn geordend rondom een klein verhard erf dat via een open doorgang links van het woonhuis toegankelijk is. De vakwerkhoeve heeft een versteende onderbouw. Van

---

<sup>1</sup> Op basis van VAC Hasselt, Beschermings- en beheersarchief DL 2467; INVENTARIS ONROEREND ERFGOED, 2023: *semi-gesloten hoeve* [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/32520> (geraadpleegd 29 augustus 2023).

verschillende gebouwen zijn de gevels langs de erfzijde versteend, maar de authentieke vullingen met vits- en leemwerk bleven voor een groot deel bewaard (zie foto 3 van bijlage 5.3. bij dit opheffingsdossier).

Op het moment van de bescherming als monument in 2007 was er in het woonhuis nog een opkamer bewaard en centraal in het woonhuis bevond zich een haard.

Het beschermingsdossier beschrijft dat er in de landschappelijke context van de vakwerkhoeve enkele relictten bewaard bleven die getuigen van de vroegere agrarische functie. Op het moment van de bescherming bestond de omgeving van de vakwerkhoeve uit een huiskavel met tuin, wat weiland en een hoogstamboomgaard die integraal deel uitmaakten van het agrarisch geheel.

## **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 toenmalige 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.<sup>2</sup>

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 november 2007. Deze werden gevolgd door de wettelijke bescherming van telkens een twaalftal vakwerkgebouwen in de gemeente Kortessem op 15 april 2008 en in de gemeente Herk-de-Stad op 24 december 2008. Op 15 juni 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).<sup>3</sup>

### 2.3.2. Bescherming van de vakwerkhoeve langs de Langenakker

De bescherming van de semi-gesloten vakwerkhoeve en omgeving met als adres Langenakker 46 kaderde in een thematisch-geografisch beschermingsproject van vakwerkbouw in Wellen dat in totaal elf beschermingen van hoeves omvatte.

Het openbaar onderzoek na de voorlopige bescherming van elf vakwerkhoeves in Wellen vond plaats van 25 februari 2007 tot 26 maart 2007. De departementen en besturen gaven een gunstig advies. De toenmalige eigenaar van de vakwerkhoeve Langenakker 46 diende wel een bezwaar in. Het bezwaar luidde dat hun rechten als eigenaar vanwege de bescherming geschonden werden: "*Bij een eventuele verbouwing zijn wij gebonden aan het akkoord van uw dienst en kunnen de kosten hoog oplopen*". Het bezwaar werd

---

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> idem.

weerlegd met de argumentatie dat er geen aantoonbare negatieve gevolgen waren voor de eigenaar. De Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML) bracht op 5 juli 2007 een gunstig advies uit.

Op 23 november 2007 ondertekende de minister het beschermingsbesluit voor de definitieve bescherming van de vakwerkgebouwen in Wellen. De hoeve langs Langenakker werd beschermd als monument omwille van het algemeen belang gevormd door de **historische** waarde, **architectuurhistorische** waarde en **sociaal-culturele** waarde. De historische waarde werd gemotiveerd doordat het een hoeve was die dateerde van halverwege de 19de eeuw. De architectuurhistorische en de sociaal-culturele waarde duiden op de traditionele elementen zoals de traditionele indeling, de traditionele gevelindeling en de authentieke vakwerkstructuur met vits- en leemwerk van de hoeve.

De omgeving werd beschermd als dorpsgezicht omwille van het algemeen belang gevormd door de **historische** waarde en **sociaal-culturele** waarde. De huiskavel met tuin, weiland en hoogstamboomgaard maakten integraal deel uit van het agrarische geheel.

Op het moment van de bescherming als monument in 2007 bevond de hoeve zich volgens het beschermingsdossier in een goede bouwfysische staat.

### 2.3.3. Verval van de hoeve (2009)

In 2009 contacteerde de toenmalige eigenaar van de beschermde vakwerkhoeve het agentschap Onroerend Erfgoed. De rechtergevel van het woonhuis was in een slechte staat en begon door te buigen. Het advies van het agentschap na een plaatsbezoek op 12 oktober 2009 was als volgt:

- De gevel dient dringend gestut te worden;
- De cementering moet verwijderd worden om zicht te krijgen op de toestand van het hout;
- Er moet een aannemer aangesteld worden om te kijken of de schade plaatselijk hersteld kan worden of dat er een grotere aanpak noodzakelijk is;
- Het dak moet waterdicht gemaakt worden.

Er werd vastgesteld dat de eigenaar op 26 november 2009 nog geen actie ondernomen had. Uiteindelijk zorgde de gemeente voor stutting van het gebouw. In juli 2011 werd het pand onbewoonbaar verklaard, verhuisden de eigenaars en werd de hoeve met omgeving te koop gezet.

### 2.3.4. Verkaveling en nieuwbouwwoning in de omgeving (2012-2015)

In 2012 werd er een vergunning afgeleverd voor de verkaveling van een deel van het beschermde dorpsgezicht. Binnen het dorpsgezicht werd één lot afgesplitst voor een nieuwe open bebouwing links van de beschermde vakwerkhoeve. Het lot zou aansluiten bij de bestaande bebouwing links, waardoor er voldoende ruimte overbleef om het agrarische karakter van de beschermde hoeve en het dorpsgezicht te vrijwaren. Dit werd gunstig geadviseerd vanuit het agentschap Onroerend Erfgoed (zie foto 4 van bijlage 3 bij dit opheffingsdossier).

Op 26 mei 2015 werden de voorschriften van de verkaveling gewijzigd in functie van het ontwerp van een nieuwbouwwoning met poolhouse en zwembad. In deze wijziging werden de voorschriften qua verschijningsvorm, inplanting en reliëf gewijzigd. Omwille van de voorziene buffer met beukenhaag op de scheiding tussen lot 1 (nieuwbouwwoning) en lot 2 (beschermde hoeve) was dit aanvaardbaar voor het agentschap Onroerend Erfgoed.

Op 24 augustus 2015 werd de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor de bouw van de woning. Deze aanvraag werd gunstig geadviseerd vanuit het agentschap Onroerend Erfgoed.

Op 16 januari 2017 ontving het agentschap Onroerend Erfgoed de adviesvraag voor het plaatsen van een reclamezuil aan de straatkant van de nieuwbouwwoning Langenakker 45D. Deze aanvraag werd gunstig onder voorwaarden geadviseerd: de reclamezuil moest geplaatst worden aan de inrit en de beukenhaag moest in het eerstvolgende plantseizoen aangeplant worden.

Op 21 november 2017 ontving de lokale overheid de melding voor het plaatsen van zonnepanelen binnen het beschermde dorpsgezicht. De zonnepanelen zouden op het platte dak van de woning met adres Langenakker 45D komen. Doordat de zonnepanelen amper zichtbaar zouden zijn vanaf het openbaar domein besliste het college van burgemeester en schepenen dat ze niet kon oordelen dat de handelingen van die aard zijn dat ze de wezenlijke eigenschappen van de bescherming verstoren.

### 2.3.5. Heropbouw van de vakwerkhoeve (2016-2017)

Sinds de verhuis van de vorige eigenaars van de beschermde vakwerkhoeve in 2011 waren de gebouwen onbewoond. In 2012 werd de beschermde vakwerkhoeve met omgeving verkocht en startten de gesprekken tussen de eigenaar, de architect en het agentschap Onroerend Erfgoed over een mogelijke restauratie. Tot eind 2015 vonden er verschillende besprekingen en plaatsbezoeken plaats en werden de plannen voor de restauratie van de hoeve verschillende malen aangepast.

In maart 2016 volgde de officiële adviesvraag aan het agentschap Onroerend Erfgoed in het kader van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor het verbouwen en restaureren van de semi-gesloten vakwerkhoeve langs Langenakker. Het agentschap gaf een voorwaardelijk gunstig advies. De opmetingsplannen moesten na de ontmanteling van de vakwerkstructuur aangevuld en gecorrigeerd worden. De uitvoeringsplannen dienden op basis hiervan bijgestuurd te worden.

Het plan was de vakwerkhoeve volledig te demonteren en terug herop te bouwen met behoud van de authentieke vakwerkelementen. De meest recente aanbouwen uit de jaren 1950 zouden gesloopt worden. De stal aan de achterzijde van de hoeve zou ongeveer 1 meter naar rechts verschoven worden om een overdekt terras mogelijk te maken. De bestaande betonverhardingen zouden worden opgebroken en vervangen door waterdoorlatende dolomietverharding. Intern zou de hoeve grondig worden gerenoveerd, waardoor ze zou voldoen aan de hedendaagse normen. Het ontwerpplan voorzag ook in een nieuwe, losstaande garage.

Volgend op deze vergunning werd de hoeve ontmanteld tot op de vakwerkstructuur (zie foto 11 van bijlage 3 bij dit opheffingsdossier). In juni 2016 kreeg het agentschap het verslag van de werken en de analyse van de houtstructuur. Het houtwerk bleek in zeer slechte staat te zijn. Voor de heropbouw van de vakwerkhoeve was er weinig hout dat gerecupereerd kon worden.

Op 23 juni 2016 stortte de houtstructuur van de vakwerkhoeve in tijdens stormweer (zie foto 12 van bijlage 3 bij dit opheffingsdossier). De slechte staat van het hout en uiteindelijk de instorting van de constructie, zorgde ervoor dat het agentschap Onroerend Erfgoed akkoord ging met een reconstructie in een volledige nieuwe houtstructuur. Daarnaast werden de restauratieplannen, ook in samenspraak met Onroerend Erfgoed, aangepast. Zo werd de volledige hoeve verder van de rooilijn geplaatst, kwam de nok van het nieuwe woonhuis hoger, werd de dakhelling vergroot en werd het woonhuis ook dieper en breder (zie foto 13 en foto 14 van bijlage 3 bij dit opheffingsdossier).

Op 6 oktober 2016 ontving het agentschap Onroerend Erfgoed de adviesvraag voor de vergunning voor het herbouwen van de vakwerkhoeve. Deze vraag werd gunstig geadviseerd.

In juni 2020 verleende het agentschap Onroerend Erfgoed een gunstig advies onder voorwaarden voor het uitbreiden van de bestaande garage met een tuinberging. De uitbreiding als tuinberging zou langs de achterkant van de garage (vergunde nieuwgebouwde hoeve uit 2017) komen. De voorwaarden hadden betrekking op afwerkingsmaterialen en kleurgebruik.

#### 2.3.6. Erfgoedpremies (2017)

Op 17 maart 2017 werd een erfgoedpremie volgens de standaardprocedure vastgelegd voor funderingswerken, metselwerk, houtvakwerk, opvullingen in pavatex, kalk leempleisterwerk en dakwerken aan de stal links van het woonhuis. In november 2017 werd deze erfgoedpremie uitbetaald.

Ook op 17 maart 2017 werd een erfgoedpremie volgens de standaardprocedure vastgelegd voor funderingswerken, metselwerk, houtvakwerk, opvullingen in pavatex, kalk en leempleisterwerk voor de stallingen achteraan het woonhuis. In november 2017 werd deze premie uitbetaald.

Op 29 maart 2017 werd een erfgoedpremie volgens de standaardprocedure vastgelegd voor het metselwerk, de houtbouw en het vakwerk van het woongedeelte. Deze werd uitbetaald in augustus 2017.

Op 3 mei 2017 werd een erfgoedpremie volgens de standaardprocedure vastgelegd voor de dakwerken aan de stallingen achteraan. Deze werd uitbetaald in augustus 2017.

Op 5 mei 2017 werd een erfgoedpremie volgens de standaardprocedure voor de dakwerken aan het woongedeelte vastgelegd. Deze werd uitbetaald in augustus 2017.

### **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.

Binnen het beschermd dorpsgezicht staat een vergunde nieuwbouwwoning. De voormalige huiskavel van de vakwerkhoeve is in twee afzonderlijke percelen vertuind. De beschermde vakwerkhoeve is herbestemd tot ééngesinswoning en volledig gereconstrueerd en verplaatst. Het gebouw bevindt zich in goede bouwfysische toestand.

### **2.5. Juridische toestand**

#### 2.5.1. Adres en kadaster

De semi-gesloten hoeve die beschermd is als monument heeft als adres Langenakker 46 in Wellen. Het omliggende dorpsgezicht bevat ook nog het adres Langenakker 45D in Wellen. Kadastraal valt de bescherming als monument binnen het perceel: Wellen, 1ste afdeling, sectie A, perceelnummer 933Y (deel). Het beschermde dorpsgezicht bestaat uit de volgende kadastrale percelen: Wellen, 1ste afdeling, sectie A, perceelnummers 933Y (deel) en 934P. De kadastrale toestand is gewijzigd ten opzichte van het moment van de bescherming. In 2007 stond het perceel van het beschermde monument bekend als Wellen, 1e afdeling, sectie A, perceelnummer 933V (deel). Het dorpsgezicht stond kadastraal bekend als: Wellen, 1e afdeling, sectie A, perceelnummers 933V (deel), 933W, 933X, 934K, 934M.



### 2.5.2. Onroerend erfgoed

De semi-gesloten hoeve is beschermd als [monument](#) en de omgeving als [dorpsgezicht](#) sinds 23 november 2007. De vakwerkhoeve is vastgesteld in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed ([ID19988](#)). Onder [ID32520](#) is ze opgenomen in de wetenschappelijke Inventaris Bouwkundig Erfgoed. De vakwerkhoeve valt binnen de afbakening van het onroerenderfgoedrichtplan Haspengouw en Voeren – Hoogstamboomgaarden van 24 mei 2019 ([ID882](#)).

### 2.5.3. Omgeving

Volgens het origineel gewestplan Sint-Truiden – Tongeren van 5 april 1977 bevindt de straatzijde van de bescherming zich in woongebied met landelijk karakter. Het achterste gedeelte van de bescherming bevindt zich in agrarisch gebied.

Daarnaast bevindt de hoeve zich in herbevestigd agrarisch gebied, gesitueerd binnen de regio Haspengouw – Voeren, Landbouwgebieden tussen Herk, Mombeek en Gete, tussen Stevoort, Hasselt, Bilzen, Wellen en Alken, deelruimte Vochtig Haspengouw volgens besluit van de Vlaamse regering van 5 december 2005.

### 2.5.4. Landbouw en Visserij:

Sinds 14 mei 2019 maken de percelen deel uit van het vastgesteld landinrichtingsproject Water-Land-Schap.

## 3. EVALUEREND GEDEELTE

### 3.1. Evaluatie van de opheffing van de bescherming

#### 3.1.1. Inleiding

De semi-gesloten vakwerkhoeve werd bij ministerieel besluit van 23 november 2007 beschermd als monument omwille van het algemeen belang gevormd door de historische, architectuurhistorische en sociaal-culturele waarde. De omgeving rond het beschermde monument werd beschermd als dorpsgezicht omwille van het algemeen belang gevormd door de historische en sociaal-culturele waarde. Dit besluit werd op 15 januari 2008 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. Met gaafheid werd in de eerste plaats de volledigheid van het vakwerkgeraamte bedoeld. 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 werd aangevinkt als de oorspronkelijke functie nog aanwezig en/of afleesbaar was. 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. Met de contextwaarde werden de landschappelijke context en het oorspronkelijke nederzettingsspatroon bedoeld.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> 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.

Het beschermingsdossier vermeldt dat de semi-gesloten vakwerkhoeve langs de Langenakker haar oorspronkelijke configuratie behield en dat de vakwerkstructuren grotendeels bewaard bleven. De vakwerkhoeve werd dus voor bescherming geselecteerd omwille van haar gaafheid. De hoeve had daarnaast haar authentieke agrarische functie behouden waardoor ze een hoge representativiteit en authenticiteit toegeschreven kreeg. In de landschappelijke context van de hoeve bleven enkele relictten bewaard van de vroegere agrarische omgeving. De vakwerkhoeve scoorde in 2007 dus ook hoog op vlak van contextwaarde.

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 opzichte 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-structurende, sociale, stedenbouwkundige, volkskundige of wetenschappelijke waarde waaraan onroerende goederen en de cultuuroederen die er integrerend deel van uitmaken hun huidige of toekomstige maatschappelijke betekenis ontleenen. 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 tot gave en authentieke ensembles, op 16de- 17de- en 18de-eeuwse exemplaren, op gebouwen met een gave omgeving of op schaars overgebleven exemplaren van grotere nederzettingen. De vakwerkhoeve langs Langenakker dateert van halverwege de 19de eeuw en werd in 2007 dus niet geselecteerd als monumentwaardig omwille van haar zeldzaamheid. In Vlaanderen zijn 160 vakwerkhoeves uit de 19de eeuw beschermd als monument. 118 hiervan zijn in Limburg terug te vinden. Deze hoeve is dus niet zeldzaam binnen de bewaarde agrarische vakwerkarchitectuur in Vlaanderen (architecturale waarde). Een opheffing van deze bescherming creëert geen hiaat binnen het beschermd bestand.

### 3.1.3. Herkenbaarheid

Op het moment van de bescherming in 2007 had de hoeve nog een grote herkenbaarheid als vakwerkhoeve. Dit omwille van de authentieke en intacte vakwerkstructuur met bewaard leemwerk (technische waarde) en dus de bewaarde materialiteit (architecturale en historische waarde).

Het oudste element van de semi-gesloten vakwerkhoeve was op het moment van de bescherming het woonhuis parallel met de straat Langenakker. Dit volume werd voor het eerst opgetekend in kadastrale schetsen rond 1858. De volgende decennia breidde de hoeve uit. De opstelling van de verschillende gebouwen beschermd als monument dateert volgens het beschermingsdossier uit het begin van de 20ste eeuw. Deze historische evolutie (historische waarde), die eigen is aan vakwerkhoeves, was nog herkenbaar en afleesbaar op het moment van de bescherming in 2007.

Vandaag heeft deze vakwerkhoeve sterk aan herkenbaarheid ingeboet. Na de bescherming ging de bouwfysische toestand van de hoeve, meer bepaald de houtstructuur snel achteruit. Sinds 2012 startten de gesprekken voor de restauratie van de hoeve. Sinds 2012 was er dus perspectief op verbetering van de erfgoedwaarden van de hoeve en een visie op de toekomst. Bij het vrijmaken van de vakwerkstructuur bleek dat het aanwezige hout in een slechte staat was. Een storm in 2016 deed de houtstructuur instorten. Reconstructie met authentieke vakwerkelementen bleek onmogelijk. Gaafheid of authenticiteit van de vakwerkstructuur zoals in de criterianota vakwerkbouw beschreven, kon voor deze vakwerkhoeve niet meer nagestreefd worden. De huidige vakwerkhoeve langs Langenakker is een volledig nieuw gebouwde hoeve.

Het huidige pand is opnieuw een vakwerkbouw, maar volgens hedendaagse technieken. De oorspronkelijke indeling van het woonhuis met opkamer en kelder is afleesbaar in het ontwerp. In het interieur zijn verschillende elementen gereconstrueerd die herinneren aan de oorspronkelijke vakwerkhoeve. Dit is onder andere de zichtbare nieuwe houtstructuur, het gebruik van troggewelfjes als afwerking voor plafonds en de indeling met opkamer en kelder. Verder zijn de huidige volumes van de gebouwen breder en hoger en zijn gevelopeningen anders dan van de oorspronkelijke hoeve. De materiële authenticiteit (architecturale waarde, historische waarde en technische waarde) ging volledig verloren en daarmee ook de historische gelaagdheid en herkenbaarheid van het monument.

Bij de reconstructie van de vakwerkhoeve werd ook de vroegere huiskavel heringericht. De omgeving van de vakwerkhoeve evolueerde van een huiskavel met erf, tuin, weiland en hoogstamboomgaard naar een vertuinde toestand. Bovendien werd op de vroegere huiskavel een nieuwbouwwoning gebouwd, gelegen binnen een afzonderlijk tuinperceel. Hierdoor is het dorpsgezicht niet langer herkenbaar als functionele huiskavel bij een hoeve.

### 3.1.4. Representativiteit

Vandaag staat op het perceel een nieuw gebouwde hoeve in vakwerk volgens hedendaagse technieken. De representativiteit van deze vakwerkgebouwen als zijnde een typevoorbeeld voor traditionele bouwmethodes in de regio en een in oorsprong 19de-eeuwse hoeve is aangetast. Onderstaande voorbeelden van beschermd vakwerkhoeves in Wellen zijn meer representatieve voorbeelden van deze historische bouwtraditie:

- Hoeve Devries in Wellen ([ID3751](#))
- De vakwerkhoeve in de Zakstraat in Wellen ([ID3836](#))

### 3.1.5. Ensemble

De huidige volumes refereren enkel in hun opstelling (semi-gesloten rond een erf) naar het historische gebouwenbestand van de bescherming. De gebouwen zelf zijn niet op hun

oorspronkelijke locatie gereconstrueerd, ze staan verder van de perceelsgrens. Daarnaast zijn de volumes hoger en breder en is de materialiteit volledig vernieuwd.

Het beschermingsbesluit beschrijft dat er verschillende landschappelijke elementen aanwezig zijn in het dorpsgezicht. Wat restte van de historische hoogstamboomgaard is echter volledig verdwenen. In 2012 is een deel van het dorpsgezicht afgesplitst in een nieuw bouwperceel en werd er een nieuwbouwwoning opgetrokken. De voormalige huiskavel is volledig vertuind met nieuwe verhardingen en draagt niet bij tot wat oorspronkelijk een historisch ensemble van een vakwerkhoeve en haar onmiddellijke omgeving was.

### 3.1.6. Context

In de jaren 1970 was de semi-gesloten vakwerkhoeve nog een alleenstaande hoeve langs de Langenakker. De hoeve was omgeven door hoogstamboomgaarden, wei- en akkerland. De volgende decennia is het aantal ééngezinswoningen langs Langenakker gestaag toegenomen. Sinds begin jaren 2000 is de straat bijna volledig bebouwd in het nadeel van de oorspronkelijke agrarische open omgeving. Door de nieuwbouwwolumes in en rond het dorpsgezicht, de vernieuwde omgevingsaanleg en de toegenomen lintbebouwing langs Langenakker is de context van de hoeve gewijzigd en draagt ze niet meer bij tot de erfgoedwaarde.

### 3.1.7. Besluit

De bescherming als monument en als dorpsgezicht van de semi-gesloten vakwerkhoeve en omgeving in Wellen 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 Limburg is deze vakwerkhoeve geen zeldzaamheid. Het verlies aan herkenbaarheid, ensemble, representativiteit en context heeft de historische, architecturale en technische waarde van de semi-gesloten vakwerkhoeve en omgeving sterk aangetast. Daarom wordt de bescherming als monument opgeheven omwille van het algemeen belang.

Het ensemble is aangetast maar de huidige constellatie van de gebouwen herinnert wel nog aan de historische, semi-gesloten opstelling van de volumes van de vakwerkhoeve rond een klein erf. De hoeve is terug opgebouwd volgens hedendaagse vakwerktechnieken en de huidige indeling herinnert aan de interieurinrichting van de oorspronkelijke beschermde hoeve. De erfgoedwaarden zijn bijgevolg niet volledig verloren gegaan. De vakwerkhoeve en omgeving blijft daarom vastgesteld in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

## 3.2. Registratie van de erfgoedwaarden die verloren gaan

Naar aanleiding van de vergunningsaanvraag voor de restauratie van de vakwerkhoeve in 2016 werd een uitgebreid restauratiedossier opgesteld. Deze bevat een bouwhistorische nota, opmetingsplannen van de vakwerkstructuur, plattegrond en gevels van de hoeve, aangevuld met een fotoregistratie.<sup>5</sup> Dit document registreert de erfgoedwaarden van de voormalige semi-gesloten vakwerkhoeve en het omliggende dorpsgezicht in voldoende mate.

---

<sup>5</sup> SCOOP bvba 2016, *De herbouw van een vakwerkhoeve in de Langenakker te Wellen*, onuitgegeven restauratiedossier, Hasselt.

### 3.3. Motivering van de afbakening van de opheffing

De bescherming als monument en dorpsgezicht van de semi-gesloten vakwerkhoeve en omgeving, Langenakker 45D en 46 in Welen, wordt geheel opgeheven. De kadastrale percelen gevat door de opheffing zijn opgenomen in artikel 2 van het ministerieel besluit.

## 4. BRONNEN

- Onroerend Erfgoed Limburg, Beschermingsdossier DL 2467, Hoeven en omgeving, (AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED, 2007).
- INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2023: *Semi-gesloten hoeve* [online], <https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/32520> (geraadpleegd 29 augustus 2023).
- INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2023: *Semi-gesloten hoeve* [online], <https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/3757> (geraadpleegd 29 augustus 2023).
- INVENTARIS ONROEREND ERFGOED 2023: *semi-gesloten hoeve: omgeving* [online], <https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/3758> (geraadpleegd 29 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.
- Rijksarchief, Primitief kadaster Wellen, sectie A, 1840-1843.
- SCOOP bvba 2016, *De herbouw van een vakwerkhoeve in de Langenakker te Wellen*, onuitgegeven restauratiedossier, Hasselt.

## 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.