



Vlaanderen
is erfgoed



Opheffingsdossier

Vakwerkhoeve met erf en omgeving in
Tongeren ('s Herenelderren)

Monument

Agentschap
Onroerend
Erfgoed

Opheffingsdossier:

Vakwerkhoeve met erf en omgeving, Tongeren ('s Herenelderren),
Eldersbroek zonder nummer – monument (opheffing)

Onderwerp

Benaming: Vakwerkhoeve met erf en omgeving

Adres of ligging: Eldersbroek zonder nummer, Tongeren ('s Herenelderren)

Dossier

Type dossier: opheffingsdossier (Gehele opheffing)

Dossiernummer: 4.001/73083/109.1

Bescherming

Beschermd als: monument

Beschermingsbesluit: ministerieel besluit van 28 mei 2003

URI Besluitendatabank Onroerend Erfgoed: <https://id.erfgoed.net/bsluiten/4052>

Inventaris Onroerend Erfgoed

URI Inventaris Onroerend Erfgoed: <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/3722>

Samenvatting

De bescherming als monument van de vakwerkhoeve met erf en omgeving in Tongeren ('s Herenelderren) wordt volledig opgeheven. De hoeve was in slechte staat op het moment van de bescherming. Na verdere verwaarlozing en een onvergunde sloop in 2012 blijft er van de hoeve met erf en omgeving niets over. Aan het handhavingstraject en het voorstel tot herstellvordering werd geen gevolg gegeven. De erfgoedwaarden van de vakwerkhoeve met erf en omgeving zijn onherstelbaar aangetast of verloren gegaan.

Datum

Datum: 30/11/2023

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 in 's Herenelderen (2000 - 2008).....	5
2.3.3.	Handhavingstraject (2008-2015)	6
2.4.	Fysieke toestand van het onroerend goed	7
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	7
3.1.	Evaluatie van de opheffing van de bescherming	7
3.2.	Registratie van de erfgoedwaarden die verloren gaan	8
3.3.	Motivering van de afbakening van de opheffing	8
4.	Bronnen	8
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 vakwerkhoeve met erf en omgeving in Tongeren ('s Herenelderden). 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 erf 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 van de vakwerkhoeve met erf en omgeving in Tongeren ('s Herenelderden).

2. BESCHRIJVEND GEDEELTE

2.1. Ruimtelijke context

Het beschermde monument 'vakwerkhoeve met erf en omgeving' ligt langs de straat Eldersbroek in het gehucht 's Herenelderden, ongeveer 3,5 km ten noordoosten van het historisch centrum van Tongeren. Op het moment van de bescherming in 2003 had de vakwerkhoeve als adres Eldersbroek 16, Tongeren. Vandaag is het perceel van de bescherming onbebouwd en heeft het geen huisnummer meer. De nabije omgeving van de bescherming wordt gekenmerkt door vrijstaande eengezinswoningen.

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

2.2. Historiek van het beschermde goed¹

De oorsprong van de hoeve ligt in de eerste helft van de 19de eeuw. De Atlas der Buurtwegen (ca. 1850) toont één gebouw dat loodrecht op de straat georiënteerd was. Op de topografische kaart van 1873 wordt duidelijk dat het hoevecomplex uitbreidde met losstaande gebouwen geordend rondom een erf en dat de omgeving aangelegd was als boomgaard. De U-vormige samenstelling van de hoeve is pas te zien op de topografische kaart van 1969 (zie foto 1 tot en met 3 van bijlage 5.3. documentatie bij dit opheffingsdossier).

De luchtfoto van 1971 toont een U-vormige hoeve met daarachter een boomgaard aangeplant in driehoeksverband. Op de luchtfoto van 1979-1990 is er erfbeplanting langs de westzijde van de hoevegebouwen te zien. Vermoedelijk gaat het hier om schermbeplanting om de gebouwen te beschermen tegen weer en wind. De boomgaard is op dat ogenblik al uitgedund (zie foto 4 en 5 van bijlage 5.3. documentatie bij dit opheffingsdossier).

Op de luchtfoto van 2000-2003 is duidelijk te zien dat de oostelijke vleugel van het U-vormig complex verdwenen is. Ook van de oorspronkelijke boomgaard en de erfbeplanting ten westen van de gebouwen blijft op twee bomen na niets over. Vermoedelijk gaat het om één boom die resteert van de schermbeplanting, langs het zuidwesten van de

¹ AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED 2023: *Vakwerkhoeve met erf en omgeving* [online], <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/3722> (geraadpleegd 17 augustus 2023) en AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED 2023: *Vakwerkhoeve* [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/37458> (geraadpleegd 17 augustus 2023).

woning en één boom als restant van de voormalige boomgaard achter de woning (zie foto 7 van bijlage 5.3. documentatie bij dit opheffingsdossier).

Het beschermingsdossier uit 2002 beschrijft de hoeve als een voormalig U-vormig complex waarvan enkel het woonhuis met aansluitende stallingen bewaard is. Het bewaarde volume bevond zich rechts van het erf waarvan ter hoogte van de oprit aan de straatzijde in 2003 nog kasseisporen bewaard bleven. Op het moment van de bescherming had de hoeve nog authentieke vakwerkelementen met overkalkt vitswerk en leem aan de straatzijde en een gedeelte van de achtergevel. De hoeve behield tot op dat moment de authentieke kleine ramen in houten kozijnen (zie foto 14 tot en met 16 van bijlage 5.3. documentatie bij dit opheffingsdossier).

De hoeve was ingeplant op een hellend terrein. Achter de hoeve bleven restanten van een boomgaard bewaard.

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 november 2007. Deze werden gevolgd door de wettelijke bescherming van telkens een twaalftal vakwerkgebouwen in de gemeente Kortesseem 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).²

2.3.2. Bescherming van de vakwerkhoeve in 's Herenelderen (2000 - 2008)³

In maart 2000 vroeg de eigenaar voor de vakwerkhoeve langs de straat Eldersbroek in 's Herenelderen een sloopvergunning aan. Hiervoor werd advies gevraagd aan de provinciale dienst Monumenten en Landschappen die antwoordde dat de gebouwen in slechte staat zijn, maar dat ze "*volledig geïnformeerd dienden te worden door een archeologische opmeting en een fotografische survey*". De eigenaars dienden in januari 2002 een nieuwe aanvraag in met nieuwe meer gedetailleerde plannen van de bestaande toestand en houtstructuur. Tegelijk met de tweede sloopaanvraag startte de beschermingsprocedure voor deze vakwerkhoeve.

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

³ Onroerend Erfgoed Limburg, Beschermingsdossier DL 2298, 's Herenelderen, Vakwerkhoeve (AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED, 2003).

Een eerste motivatienota voor de bescherming van de vakwerkhoeve langs Eldersbroek in Tongeren werd opgemaakt in april 2002. De hoeve was op dat moment niet meer bewoond. Het bouwfysisch verslag van februari 2002 beschrijft de slechte staat van de gebouwen. De hoeve was niet meer wind- en waterdicht. Op het dak ontbraken dakpannen en de houten beplanking van het dak was rot. De houten hoofdstructuur van het dak verkeerde in een zeer slechte staat, vertoonde sporen van verrotting en was op sommige plaatsen al ingestort. Het schrijnwerk was in slechte staat en het houten stijl- en regelwerk van de vakwerkhoeve diende dringend behandeld te worden. De lemen vullingen waren op verschillende plaatsen uitgebokkeld en de kalklaag sterk afgeschilferd. Het verslag vermeldt ook dat er gevaar voor instorting is bij het betreden van het pand.

Op 31 mei 2002 werd de voorlopige bescherming van de vakwerkhoeve ondertekend. De betekening aan de eigenaars vond plaats op 5 juli 2002 en de voorlopige bescherming werd bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad op 20 september 2002. Tijdens het openbaar onderzoek van 15 juli 2002 tot 13 augustus 2002 werden geen bezwaren ingediend. Het college van burgemeester en schepenen van de stad Tongeren bracht op 20 augustus 2002 een gunstig advies uit. De bestendige deputatie van de provincieraad Limburg verleende op 29 augustus 2002 eveneens een gunstig advies. Op 6 februari 2003 gaf de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML) een gunstig advies.

Tijdens de beschermingsprocedure dienden de eigenaars een tweede aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning in bij de stad Tongeren om de vakwerkhoeve en bijgebouwen te slopen. De afdeling Monumenten en Landschappen van de provincie Limburg bracht op 25 maart 2002 een ongunstig advies uit op deze aanvraag. Het college van burgemeester en schepenen weigerde deze vergunning op 9 juli 2002. De aanvrager ging in beroep tegen deze weigering. De bestendige deputatie van de provincie gaf op 28 november 2002 de aanvrager gelijk en verleende hem de stedenbouwkundige vergunning. Hierop ging het agentschap Onroerend Erfgoed in beroep. Het beroep van het agentschap Onroerend Erfgoed werd ingewilligd door een ministerieel besluit van 20 maart 2003 en de stedenbouwkundige vergunning voor sloop van de vakwerkhoeve werd vernietigd.

Op 28 mei 2003 werd de vakwerkhoeve met erf en omgeving bij ministerieel besluit beschermd als monument.

Op 1 oktober 2003 diende de eigenaar een aanvraag tot nietigverklaring van de bescherming in bij de Raad van State en een annulatieberoep tegen het ministerieel besluit dat de stedenbouwkundige vergunning voor sloop vernietigde.

Op 2 december 2008 werd bij arrest van de Raad van State afstand van geding vastgesteld ten aanzien van het annulatieberoep tegen het ministerieel besluit van 20 maart 2003. Op dezelfde datum verwierp de Raad van State het beroep tot nietigverklaring van het beschermingsbesluit van 28 mei 2003.

2.3.3. Handhavingstraject (2008-2015)⁴

Tussen 2000 en 2008 namen de eigenaars geen enkel initiatief om de vakwerkhoeve langs Eldersbroek te onderhouden of in stand te houden. Hierdoor raakte de vakwerkhoeve steeds verder in verval (zie foto 8 tot en met 16 van bijlage 5.3. documentatie bij dit opheffingsdossier). De orthofoto van 2005-2007 toont dat het dak van het woonhuis ingestort is (zie foto 17 van bijlage 5.3. documentatie bij dit opheffingsdossier). Op 4 april 2008 werd een proces-verbaal opgesteld door de dienst ruimtelijke ordening van de stad Tongeren voor het verwaarlozen en laten instorten van de als monument beschermde vakwerkhoeve langs Eldersbroek. Ook hier werd geen gehoor aan gegeven.

⁴ Departement Omgeving, afdeling Handhaving, dossiernummer OE 7172/006.

Bij proces-verbaal van 21 november 2012 stelde Inspectie Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (RWO) vast dat het gebouw verdwenen was en dat het perceel in gebruik was als paardenweide. In december 2012 werd een herstellvordering voor het herstel van de hoeve opgesteld. Dit hield de wederopbouw van de hoeve in zoals ze was op het ogenblik van de bescherming en zoals afleesbaar op de foto's in het beschermingsdossier. De eigenaars zouden hiervoor 36 maanden de tijd krijgen. Bij het niet uitvoeren van het vonnis/arrest binnen de gestelde termijn werd een dwangsom per dag vertraging opgelegd.

De herstellvordering werd in februari 2013 bij de Procureur des Konings ingediend. Op 17 september 2015 verstuurde het agentschap Inspectie RWO een brief naar de Procureur des Konings met de vraag welk gevolg aan de herstellvordering werd gegeven. De Procureur antwoordde dat het dossier zonder gevolg werd geklasseerd op 14 oktober 2013. Hierna werd dit handavingsdossier bij de afdeling Handhaving van het departement Omgeving stopgezet.

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 15 juli 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.

Van de beschermde vakwerkhoeve blijft sinds 2012 niets bewaard. Het perceel waar de bescherming op rust is in gebruik als weide. Eén boom als restant van de schermbeplanting en één boom van de voormalige boomgaard zijn nog steeds bewaard. Het verval van de vakwerkhoeve en de gesloopte toestand is in bijlage 5.3. (documentatie) gedocumenteerd.

2.5. Juridische toestand

2.5.1. Adres en kadaster

De locatie van de bescherming van de vakwerkhoeve met erf en omgeving is Eldersbroek zonder nummer in Tongeren ('s Herenelder). In 2003 had het monument als adres: Eldersbroek 16 in Tongeren.

Kadastraal is het perceel bekend als Tongeren, 19de afdeling, sectie A, perceelnummer 145C. De kadastrale toestand is ongewijzigd gebleven ten opzichte van het moment van de bescherming als monument.

2.5.2. Onroerend erfgoed

De vakwerkhoeve met erf en omgeving is [beschermd](#) als monument. Omdat er niets meer rest van de vakwerkhoeve, is ze niet opgenomen in de vastgestelde Inventaris Bouwkundig Erfgoed. Er is wel een erfgoedobject ([ID 37458](#)) voor de vakwerkhoeve in de wetenschappelijke Inventaris Bouwkundig Erfgoed.

2.5.3. Omgeving

Volgens het origineel gewestplan Sint-Truiden – Tongeren van 5 april 1977 bevindt het perceel van de bescherming zich in woongebied met landelijk karakter.

3. EVALUEREND GEDEELTE

3.1. Evaluatie van de opheffing van de bescherming

De vakwerkhoeve met erf en omgeving werd bij ministerieel besluit op 28 mei 2003 beschermd als monument wegens het algemeen belang gevormd door de **historische**, meer bepaald **architectuurhistorische**, **socio-culturele** en **volkskundige waarde**. In het beschermingsbesluit worden deze waarden als volgt omschreven:

“Historische, meer bepaald architectuurhistorische waarde:

Deze hoeve op L-vormig grondplan met hoofdvolume en aanbouw achteraan, heeft een authentieke stijl- en regelwerkstructuur, met vitswerk en lemen vullingen, gedeeltelijk rustend op een geteerde stenen plint. De extern bewaarde vakwerkparamenten behielden oorspronkelijke muuropeningen, waaronder een houten bolkozijn en twee dito kozijnen in de achtergevel, alsook twee houten kozijnen op zolderhoogte in de kopgevel aan straatzijde. Het geheel wordt afgedekt door een (mank) zadeldak met Vlaamse pannen. De vakwerkstructuur is beschermenswaardig als representatief voor een aloude, rustieke bouwwijze, die aan een steeds hoger tempo uit het straatbeeld verdwijnt.

Volkskundige en socio-culturele waarde:

Hoeve en hinterland vormen een functioneel samenhangend ensemble, duidelijk aangetoond door een nog aanwezige barrière tussen het voormalige erf en het achterliggende weiland, voorheen waarschijnlijk als boomgaard in gebruik. De inplanting op hellend terrein, de taludvormige begrenzing van het perceel langsheen de rijweg, de samenhang tussen de bebouwing en de landelijke omgeving versterken de rustieke beeldvorming en vormen een geheel van een uitgesproken representatieve en beeldbepalende waarde.”

Op het moment van de bescherming in 2003 bleek de vakwerkhoeve al jaren leeg te staan en bevond ze zich in een slechte bouwfysische toestand. Na verdere verwaarlozing en een onvergunde sloop in 2012 blijft er van de hoeve met erf en omgeving, met uitzondering van twee bomen, niets over. Aan het handhavingstraject en het voorstel tot herstellvordering werd geen gevolg gegeven.

Sinds de sloop van de hoeve is de omgeving in gebruik als weide. Op het moment van de bescherming in 2003 was de omgeving van de vakwerkhoeve herkenbaar als een erf en een voormalige boomgaard horende bij de hoeve. Vanwege de sloop van de vakwerkhoeve zijn ook de erfgoedelementen en erfgoedkenmerken van de omgeving verloren gegaan. De samenhang tussen bebouwing en landelijke omgeving is volledig weg.

De erfgoedkenmerken en -elementen die aanleiding gaven tot de bescherming als monument zijn niet meer aanwezig. De bescherming van de vakwerkhoeve met erf en omgeving wordt opgeheven, omdat de erfgoedwaarden onherstelbaar aangetast of verloren zijn gegaan.

3.2. Registratie van de erfgoedwaarden die verloren gaan

De erfgoedwaarden zijn volledig verloren gegaan. 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 monument van de vakwerkhoeve met erf en omgeving, Eldersbroek zonder nummer, Tongeren, 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 2298, Vakwerkhoeve 's Herenelderen, (AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED, 2003).

- Departement Omgeving, afdeling Handhaving, dossiernummer OE 7172/006.
- AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED 2023: *Vakwerkhoeve met erf en omgeving* [online], <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/3722> (geraadpleegd 17 augustus 2023).
- AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED 2023: *Vakwerkhoeve* [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/37458> (geraadpleegd 17 augustus 2023).
- GYSELINCK J. 2005, *Vakwerkbouw in Limburg*, onuitgegeven criterionota, agentschap Onroerend Erfgoed.

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 dat het dossier verder onderbouwt of illustreert.